

Santiago, veintiuno de diciembre de dos mil veinte.

Vistos y considerando:

Primero: Que con fecha 17 de julio de 2020 comparece el abogado Gastón Andrés Ormeño Karzulovic, en representación de Inversiones César Andrés Mandujano Bustamante, quien interpone recurso de protección en contra del señor Conservador de Bienes Raíces de Santiago, representado por don Luis Maldonado Croquevielle, por el acto que estima ilegal y arbitrario consistente en rechazar la inscripción de transferencia del dominio de la propiedad que vendiera a su representada la sociedad Titanium, propiedad que figura inscrita a nombre de esta última desde el año 2012, sobre la base de lo siguiente: Existe resolución del Juzgado de Garantía de Santiago dictada en causa RUC 1210005406-8, RIT 5873-2012, que ordenó cancelar las inscripciones de fojas 72.985, N° 109.870 y fojas 72.986, N° 109.871 ambas del año 2010.

Pide que se ordene al señor Conservador de Bienes Raíces de Santiago proceder con la inscripción del título en los registros conservatorios a que obliga la ley para adquirir la propiedad, declarando que el rechazo fue una decisión ilegal y arbitraria, con costas.

Sostiene que la causal invocada por el señor conservador no se refiere a ninguna de las que conforme al artículo 13 del Reglamento, el cual autoriza, como ejemplifica el mismo artículo cuando por ejemplo se trate de: si no es auténtica o no está en el papel competente la copia que se le presenta; si no está situada en el departamento o no es inmueble la cosa a que se refiere; si no se ha dado al público el aviso prescrito en el artículo 58; si es visible en el título algún vicio o defecto que lo anule absolutamente, o si no contiene las designaciones legales para la inscripción.

Refiere y cita fallos de la Excma Corte Suprema que estima pertinentes, para luego señalar que el rechazo debe fundarse en que el título tenga algún vicio formal o que del emane la nulidad absoluta del mismo, lo que no ocurre. Conforme ya dijo, la propiedad está inscrita a favor de la vendedora desde el año 2012 y del 2013, conforme consta de la inscripción rolantes a fojas 31767 número 48115 del año 2012; y a fojas 23596 número 35965 del año 2013, por lo que asegura que el rechazo en cuestión no se



ajusta ni a las funciones del señor Conservador ni a lo dispuesto en el artículo 13 del Reglamento.

Agrega que conforme dispone el artículo 19 N° 23 y 24 de la Constitución Política de la República existe en nuestro sistema legal la Garantía Constitucional para adquirir el dominio de toda clase de bienes con las excepciones que señala el N° 23 del artículo citado y por otra parte el N° 24 del citado artículo dispone que se garantiza a todas las personas el derecho a la propiedad en sus diversas especies y que la ley establece el modo de adquirirla.

Asegura que estas dos garantías constitucionales han sido vulneradas en forma ilegal y arbitraria por el señor Conservador al rechazar la inscripción que se le presentó sin fundamento en las facultades que su Reglamento le da, por lo que estima que el rechazo vulnera las garantías señaladas a su representada al no dejarle adquirir la propiedad en la forma en que regula la ley, imponiendo con el rechazo una verdadera prohibición de enajenar a la propiedad en cuestión cuya facultad no radica en el Conservador, quien excede las mismas vulnerando las garantías constitucionales de su representado.

Segundo: Que con fecha 21 de octubre de 2020 informa la recurrida, Conservador de Bienes Raíces de Santiago, pidiendo que se rechace el recurso, con costas.

Niega uno a uno los hechos de la forma en que han sido expuestos por la recurrente, por cuanto sostiene que se han presentado incompletos, alejados de la realidad y no son capaces de conducir a una vulneración de garantías constitucionales en los términos del artículo 20 de la Constitución Política del Estado, en relación con el número 24° (aunque también se cita el 23°) del artículo 19 de la Carta Fundamental.

Señala que su mandante no es autor de una acción ni omisión ilegal ni arbitraria, sino que, por el contrario, ha ceñido su comportamiento celosamente a la Ley y al Reglamento respectivo, a los principios de Derecho Registral reconocidos centenariamente en el país, así como a los protocolos de seguridad que fueron ingresados al Pleno de esta Corte con fecha 14 de noviembre de 2012 bajo el Rol Pleno 2029- 2012, en que se detallan las



medidas de seguridad para evitar fraudes, mismo que esta Corte dio cuenta el 10 de diciembre del mismo año.

Indica que el referido Protocolo se dispuso especialmente para la detección temprana de ilícitos registrales y notariales que pudieran afectar la historia de la propiedad raíz, y mitigar sus dañosas consecuencias en el ámbito registral. Dicho Protocolo, en el numeral 6 letra b) establece, entre muchas otras medidas de seguridad registral, el modo de actuar del Conservador, ajustado a la Ley y al Reglamento, e indica que en cada caso se dispondrá de una nota marginal advirtiendo del fraude en la inscripción fraudulentamente obtenida, agregándose a los registros, mediante un Cartel y procediendo a la inmediata denuncia al Ministerio Público. Señala que la letra d) del mismo numeral abunda y establece que el Conservador no otorgará certificaciones que puedan inducir a error a terceros, sobre derechos que versen sobre los títulos fraudulentamente forjados o simulados ni dará curso a transferencias en estos casos, todo lo que fuera reportado al Pleno de esta Corte, como ya se dijo.

En el caso de autos, manifiesta que precisamente se ha actuado en cumplimiento de este Protocolo de seguridad, el cual no es más que un correlato de las obligaciones registrales de todo Conservador del país, por disposición legal y reglamentaria.

A continuación relata los hechos en la forma en que sostiene que han ocurrido verdaderamente (y que han sido convenientemente silenciados en el Recurso) de manera de que esta Corte se forme una acabada idea de la realidad de las cosas, no sólo en este pleito, sino en otros asuntos en que participan las mismas personas en circunstancias parecidas.

- 1) El 27 de abril de 2012 su mandante tomó conocimiento, por medio de una comunicación directa con el Archivo Judicial de Santiago de la denuncia presentada por el entonces Archivero Judicial de Santiago, don Francisco Leiva Carvajal, ante la Fiscalía Metropolitana centro Norte, con motivo de la inserción maliciosa de escrituras públicas en los protocolos de la Notario Laura Andrea Galecio Pesse custodiados entonces por el señor Archivero Judicial de Santiago. Lo anterior fue corroborado in situ por el personal del Conservador de Bienes Raíces de Santiago encargado de dichas investigaciones, lo que dio como resultado que su mandante procediera a



advertir con notas de publicidad al margen de las inscripciones del Registro de Propiedad que se practicaron como consecuencia de este hecho.

- 2) Paralelamente a la denuncia practicada por el Archivero Judicial de Santiago, el señor Fernando Martínez Villalobos, único heredero de la sucesión dejada al fallecimiento de su hermana, la señora Victoria Martínez Villalobos (supuesta o peor, suplantada vendedora), interpuso querrela criminal ante el 7º Juzgado de garantía de Santiago, en contra de Patricio Arturo Figueroa Miranda y todos aquellos que resultasen responsables, en calidad de autores, cómplices y/o encubridores por los delitos de estafas reiteradas y otras defraudaciones; apropiación indebida; suplantación de persona y eventual asociación ilícita, la cual fue individualizada bajo el RUC N° 1210005406-8, RIT 5873-2012, en consideración a que el querellante, al momento de tramitar la posesión efectiva de la señora Martínez Villalobos, se percató que “gran parte del patrimonio de la causante” se había transferido, cosa que desconocía hasta la fecha, puesto que la relación entre ambos era bastante fluida. En particular, se trataba de los bienes ubicados en calle Pedro Donoso números 588, 582, 582-A y 580 A y B, comuna de Recoleta, Santiago.
- 3) Al solicitar los estudios de títulos de dichas propiedades por su representado, encontró una escritura pública de fecha 17 de marzo de 1998 suscrita en la notaría de doña Laura Galecio Pesse bajo el repertorio N° 769, por medio del cual la causante vendía dichos inmuebles a don Víctor Manuel Miranda Muñoz. A través de su representante para estos efectos don Patricio Figueroa Miranda. El caso es que resultaba imposible que dicha escritura hubiera sido firmada por el supuesto comprador, puesto que de acuerdo a un certificado de defunción, se encontraba fallecido desde el año 1993, razón por la cual es imposible su comparecencia para firmar dicha escritura.
- 4) Fue así como su mandante procedió a anotar al margen de fs. 72.985, N° 109.870, del Registro de Propiedad del año 2010, y a fs. 72.986, N° 109.871 del Registro del Propiedad del año 2010 (como asimismo de las transferencias sucesivas que se practicaron posteriormente), sendas notas



de publicidad advirtiéndolo de este hecho y de haberse practicado la respectiva denuncia.

- 5) La denuncia respectiva fue practicada ante el 7° Juzgado de Garantía de Santiago en causa RUC 1210005406-8, RIT 5873-2012.
- 6) Con fecha 17 de junio de 2015, en la causa criminal arriba identificada, se condenó al señor Patricio Arturo Figueroa Miranda como autor de los delitos de estafas contra particulares y falsificación y uso malicioso de documentos públicos, en el grado de consumado.
- 7) Con esa misma fecha, el señor Juez del 7° Juzgado de Garantía, mediante Oficio N° 1501 de 2015, ordenó a su representado proceder a la cancelación de las inscripciones de las escrituras públicas falsas que fueron inscritas en el Registro de Propiedad a fs. 72.985, N° 109.870 del año 2010 y a fs. 72.986, N° 109.871 del año 2010. Indica que se trata de las mismas inscripciones que el recurrente conoce pues las cita en su Recurso.
- 8) Con fecha 7 de julio de 2015, el Conservador de Bienes Raíces de Santiago procedió a responder el mencionado Oficio solicitando al Titular del 7° Juzgado de Garantía una copia del fallo ejecutoriado que sirviera de título de cancelación y se le hizo presente que existían, respecto de ese mismo inmueble, enajenaciones posteriores todo en términos que señala.
- 9) Fue así que el 11 de agosto de 2015, el titular del 7° Juzgado de Garantía respondió a su mandante mediante el Oficio N° 6996-2015, acompañando una copia autorizada de la sentencia que ordenaba la cancelación con su respectivo certificado de ejecutoria, y reiterando la solicitud original.
- 10) Ante la explícita reiteración de la orden emanada del tribunal, se procedió a cancelar las referidas inscripciones de fs. 72.985, N° 109.870 del Registro de Propiedad del año 2010 y de fs. 72.986, N° 109.871 del mismo Registro del año 2010. Ciertamente que las inscripciones de transferencias sucesivas quedaron sin cancelar, no obstante pertenecer o formar parte de una cadena de transferencias originadas en los títulos fraudulentos ya señalados. Luego transcribe la cadena de inscripciones originadas en los hechos delictuales mencionados, además de la inscripción original de propiedad que se vio afectada por los fraudes.



- 11) Agrega que en ambas cadenas el último comprador es la sociedad Titanium, pese a la larga cadena de enajenaciones practicadas desde el título falso, lo que, si bien puede entenderse como una coincidencia, no es muy común.
- 12) Indica que todas estas inscripciones llevan unas notas marginales de publicidad practicada conforme lo ordena el artículo 89 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces con fecha 23 de septiembre de 2013, cuyo texto es el siguiente: *“Constancia. En causa RUC 1200445411-K que se instruye en la FISCALÍA METROPOLITANA CENTRO NORTE, Delitos Económicos y Funcionarios, existe denuncia por falsificación de instrumento público, antecedente queda agregado al final del registro del presente mes con el número 454 y en carpeta 143. Santiago 23 de septiembre de 2013.”*. Transcribe asimismo el texto de la nota de cancelación 02-09-2015: *“Cancelación de Inscripción.- Carátula: 10024465. Por Oficio N° 1501-2015, de fecha 17 de Junio de 2015 y Oficio No 6996-2015 de fecha 11 de Agosto de 2015 ambos del SÉPTIMO JUZGADO DE GARANTÍA DE SANTIAGO, en causa RUC 1210005406-8, RIT 5873-2012, cuya copia queda agregada al final del registro del presente mes con el número 46, se ha ordenado cancelar la inscripción del centro.- Santiago, 2 de Septiembre del año 2015.”*
- 13) Señala que la cancelación de ambos títulos produjo, de pleno derecho, el efecto de que la anotación registral original –a nombre de la legítima propietaria– recobrar su vigencia, lo que produce en la práctica una duplicidad de anotaciones sobre un mismo bien raíz: primero, la original y válida, y, segundo, las sucesivas anotaciones no canceladas por orden judicial y que son algo así como el fruto del árbol envenenado, que en este caso son las inscripciones registrales fraudulentas que fueron declaradas nulas por un Tribunal ejerciendo jurisdicción mediante sentencia de término y firme. Lo anterior no es una “interpretación” del fallo ni de la respuesta al Oficio enviado por el Titular del 7° Juzgado de Garantía a su mandante, sino su sentido directo y nítido, pues ordena que debe procederse a cancelar aquellas inscripciones fundadas *“... en estos instrumentos públicos falsos, en perjuicio de la legítima propietaria y de la sucesión de doña Victoria Martínez Villalobos, fallecida en Julio del año*



2009, que se ha visto privada de los inmuebles de su dominio, perjudicando a las víctimas en sumas superiores a los \$150.000.000”

- 14) Al mismo tiempo, y como ya señalé, al no haberse cancelado las inscripciones sucesivas de estos inmuebles teniendo en consideración que su mandante carece de facultades para cancelar de Oficio (artículo 92 del reglamento), y que habían sido practicadas a partir de los títulos falsificados y nulos, es que –insiste–, se produce una duplicidad de líneas de inscripciones (la de la legítima propietaria y la del último adquirentes a partir del título injusto de aquellos señalados en el artículo 704 N° 1 del Código Civil), lo que obviamente afecta la historia de los bienes raíces envueltos en el fraude y particularmente a sus poseedores inscritos sucesivos. Hace hincapié que su representado tiene un mandato de conservar la historia fidedigna de la propiedad raíz meridianamente claro, y debe hacer ver eso al público.
- 15) Asegura que se cometen en el país una serie de delitos fuera del ámbito de control exhaustivo del Registro Conservatorio y que dan lugar a títulos falsificados. Tal cuestión no es nueva y nada menos que nuestro Codificador Civil lo tuvo presente en la redacción del artículo 704 del Código Civil, al incluir los títulos falsificados como un ejemplo más de aquellos que “no son “justos títulos” y que, por ello, no dan lugar a posesión regular. Frente a esa realidad, cuya efectividad a mayor abundamiento proviene de una sentencia judicial que declara nulos ciertos títulos, el Conservador de Bienes Raíces de Santiago procede a cumplir su labor encomendada por la Ley y por el Reglamento: Procede a practicar notas de referencia marginales de cancelación en los títulos que fueron objeto de la acción de nulidad. Hace ver que una subinscripción cancelatoria de fuente judicial acarrea como efecto natural y obvio que el título anterior recobre su valor por la operación de la nulidad judicialmente declarada conforme o dispone el artículo 1687 del Código Civil.
- 16) Manifiesta que si existieren transferencias sucesivas sobre la base del título anulable (injusto título, para estos efectos, como ocurre en el caso sub iudice), la regla legal y los principios de derecho registral universalmente aceptados, así como la naturaleza “conservatoria” del Registrador determinada desde la creación del Oficio como muestra el



Mensaje del Código Civil (poner “a la vista de todos” la fortuna inmobiliaria), fuerzan incorporar notas marginales (que ya no son de cancelación) que adviertan a todas las personas de la existencia de litigios, cancelaciones anteriores de títulos de la cadena de inscripciones, denuncias, órdenes judiciales, lo que debe hacerse obviamente en toda la cadena registral. Señala que precisamente es lo que ha ocurrido en el caso sub iudice y que tanto molesta a la recurrente al grado de acusar un acto ilegal y arbitrario de su mandante.

- 17) Dice que cualquiera que se vea afectado por un reparo o por un rechazo (que no es lo mismo), tiene abierta la puerta judicial para pedir al juez de letras competente que ordene al Conservador proceder a la inscripción, manteniendo, a su vez, la legitimación en las acciones a que da lugar el dominio y la posesión inscrita (reivindicatoria, publiciana, u otra) en el caso de estimarse que se cumplen los requisitos en contra de terceros. Pero como se aprecia, quien tiene la última palabra en esta materia es un Tribunal que ejerce jurisdicción y no el titular del Registro.
- 18) Con todo, el Conservador no sólo puede, sino que está obligado, a rechazar (o reparar en su caso) las inscripciones lo que no sólo debe ocurrir en los que enumera el recurrente citando el artículo 13 del Reglamento: Un caso en que justamente el Registrador de Propiedad debe rehusar cuando un fundo aparece vendiéndose por quien según el Registro no es propietario ni actual poseedor.

Luego transcribe el artículo 14 del Reglamento, que prescribe: *“Si el dueño de un fundo lo vendiere sucesivamente a dos personas distintas, y después de inscrito por uno de los compradores apareciese el otro solicitando igual inscripción; o si un fundo apareciese vendido por persona que según el Registro no es su dueño o actual poseedor, el Conservador rehusará también la inscripción hasta que se le haga constar que judicialmente se ha puesto la pretensión en noticia de los interesados a quienes pueda perjudicar la anotación. Los fundamentos de toda negativa se expresarán con individualidad en el mismo título.”*

- 19) Agrega que consta de la cancelación ordenada por el 7° Juzgado de Garantía que resultan vigentes (porque recobran su valor por el efecto retroactivo de la nulidad) las inscripciones originales de dominio de la



propietaria defraudada por la falsificación del título devenido en injusto por falso; Pero también consta que aparecen vigentes las anotaciones registrales emanadas de la cadena comenzada por la anotación fraudulenta, razón por la cual el inmueble “según el Registro” (es el supuesto del artículo 14), aparece vendiéndose por quien “no es su dueño o actual poseedor” (es el otro supuesto del artículo 14).

20) Por esta razón asegura que no es sólo evidente, sino que ajustado a la ley y al Reglamento, rehusar la transferencia hasta que se le haga constar que judicialmente se ha puesto la pretensión en noticia de los interesados a quienes pueda perjudicar la anotación, que es el mandato del mismo artículo 14. Reitera que el artículo 14 es la base del principio de mantención de la historia fidedigna de la propiedad raíz, y echa por tierra la teoría del recurrente de que sólo es posible rehusar una anotación registral en los casos del artículo 13, sin que pueda calificarse este hecho de arbitrario o ilegal, sino que todo lo contrario.

21) Sostiene que sepulta de forma definitiva la teoría del recurrente el simple hecho que frente a las solicitudes de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago ha sido costumbre replicar con “observaciones”, “reparos” y “rechazos”. El “rechazo”, ni siquiera da lugar a la reserva del respectivo repertorio, pero el “reparo” sí, como precisamente ocurrió en este caso. Pero el recurrente ni siquiera intentó subsanar o simplemente replicar al Conservador sobre la situación que da origen al mismo “reparo”, pudiendo hacerlo, por ejemplo, recurriendo a los procedimientos que expresamente contemplan los artículos 14, 18, 19 y 20 del Reglamento, poniendo sus pretensiones en sede judicial.

A continuación advierte sobre una materia paralela, que involucra hechos muy similares y en que aparecen las mismas personas involucradas en el presente recurso. Se refiere a la situación de otro inmueble, que está ubicado en Enrique Donoso 378, Sitio 4, Mañana 18 de la Población Pedro Donoso Vergara de la Comuna de Recoleta, actualmente inscrita a nombre de la sociedad Valles Naturales SpA en que funge como socio nada menos que el mismo recurrente señor César Andrés Mandujano Bustamante. En este caso, el señor Mandujano pide que se eliminen las notas de publicidad que tienen



como fuente, nuevamente la existencia de una causa penal en este caso RUC 1301118150 que se tramita en la Fiscalía Centro Norte, Departamento de Delitos Económicos y Funcionarios por falsificación de instrumento público, la que se encontraría terminada.

Señala que nuevamente ha ocurrido lo mismo, esto es, en el Archivo Judicial se arrancó una escritura para proceder maliciosamente a introducir otra, lo que llevó a su mandante a poner las correspondientes notas de publicidad en toda la cadena de adquirentes, y muy particularmente la anotación cartel N° 538 de enero de 2014 marginal a la inscripción de fs. 61.743, N° 86.065 del Registro de Propiedad del año 2018 que es la que molesta al señor Mandujano en este caso. La nota (cartel) dice: *“CONSTANCIA: Se deja constancia que el título que dio origen a la inscripción del centro NO existe en el protocolo del Notario citado de conformidad con los antecedentes agregados al final del Registro del presente mes con el cartel N° 538. Santiago 23 de octubre del año 2012”*.

Manifiesta que por medio de su apoderado el abogado señor Gastón Ormeño Karluzovic, la sociedad Valles Naturales SpA de propiedad del señor Mandujano formuló reclamación conforme al Reglamento Conservatorio ante el Trigésimo Juzgado Civil de Santiago a fin de que se ordenara cancelar las mencionadas notas de publicidad. La causa lleva el Rol V-367-2018. Pero, como es evidente, el TRIBUNAL rechazó la solicitud fundado en que el Conservador es un ministro de fe y en tal calidad *“debe dejar constancia de todas las observaciones que afecten o puedan afectar la historia fidedigna de la propiedad raíz”* (Considerando 8); entre otros argumentos fundados en la historia de la propiedad raíz, la protección de terceros, la buena fe, etc.

Luego cita y transcribe diversa jurisprudencia y doctrina que estima pertinente, para señalar a continuación que los derechos del recurrente no solo no son preexistentes sino que son muy dubitados, pues se ha mostrado más arriba como es efectivo que existe un legítimo propietario original del predio, con igual o mejor derecho, cuestión que debe ser resuelta por un tribunal que ejerza jurisdicción en un procedimiento en que se litigue por el dominio o por la posesión inscrita, prescripción, y otra materia que permita concluir que existen derechos indubitados, saneados por sentencia de término.



Asegura que los derechos del recurrente están lejos de ser indubitados pues, en último término, pretende usar al presente recuso (saltándose las acciones especialmente dispuestas e incluso obviando el procedimiento establecido en el Reglamento) para aferrarse al dominio con prescindencia de los demás poseedores inscritos, pretendiendo transformar la acción de protección en una especie de acción reivindicatoria “*express*”, sobre la base de la sola cita del artículo 13 del Reglamento con prescindencia del artículo 14 y de las demás normas que protegen la propiedad y la estabilidad del Registro.

Señala que tanto la prueba como las cuestiones contenidas en el presente recurso son materia de un litigio en procedimiento ordinario ante un juez de letras en lo civil entre personas que dicen tener derecho a un inmueble. O al menos antes ventilar el procedimiento del artículo 14 del Reglamento para cumplir su texto expreso. Además, si de lo que se trata es de obtener una anotación registral tras rehusarlo legítimamente el Registrador de Propiedad, el propio Reglamento ofrece la vía jurisdiccional en el artículo 18, sin que el presente arbitrio constitucional sea la vía idónea para accionar, razón por la que pide que el recurso sea rechazado, con ejemplar condena en costas.

Manifiesta que para el caso que se decida que el recurso de protección intentado es la única vía para dar amparo al recurrente, reitera que no existe arbitrariedad ni ilegalidad. En este sentido, señala que la acusación o denuncia de ilegalidad o arbitrariedad: Para configurar la supuesta legitimación en la presente acción constitucional de protección, el recurrente señala que su representada ha desplegado una serie de conductas arbitrarias e ilegales consistentes en *“imponer con el rechazo –debió decir reparo y no rechazo– una verdadera prohibición de enajenar la propiedad en cuestión cuya facultad no radica en el Conservador, quien excede las mismas vulnerando las garantías constitucionales...”*. Las garantías que supuestamente se le habrían conculcado serían 1) El derecho de propiedad (artículo 19 N° 24 de la Constitución); y 2) el derecho a adquirir el dominio (artículo 19 N° 23). La forma (o formas) de la(s) supuesta(s) vulneración(es) corresponderían a una serie de conductas que el recurrente describe como abusivas, ilegales y arbitrarias y que básicamente (sin mucho desarrollo)



identifica con que el Conservador sólo puede rehusar una inscripción en los casos del artículo 13 del Reglamento, que transcribe, y que aquellos se tratarían exclusivamente de vicios formales para lo que cita jurisprudencia de la Excma. Corte Suprema.

Sostiene que lo que el recurrente no señala, o pretende oscurecer en su relato abreviado de los hechos, es que, en primer lugar, el artículo 14 del Reglamento dispone una causa bastante clara para rehusar una anotación registral, que es la que procede en este caso tal como ha revisado al analizar los hechos de su presentación. Asimismo, pretende oscurecer el relato del recurrente que, finalmente, lo que pretende es que se zanje una disputa domincal entre personas a quienes favorece un asiento registral, lo que está lejos de constituir la finalidad de este arbitrio constitucional. Pero no sólo repugna al sistema registral dar cabida a títulos emanados de títulos falsos, sino que existe constancia registral (requisito del artículo 14 del Reglamento) que el inmueble puede pertenecer a dos o más personas sin que se hayan llevado a efecto las diligencias judiciales prescritas en el mismo artículo 14 a favor de terceros, entre otros antecedentes de tal magnitud que tornan la conducta de mi representada en diligentemente ajustada a la Ley y al Reglamento.

Finaliza señalando como conclusión que ninguno de los hechos que la recurrente señala como amague de sus derechos es efectivo o corresponde a una violación de Ley, de Reglamento ni menos de la Constitución. Menos consiste en un acto caprichoso. Al contrario, asegura que su mandante ha dado cumplimiento a sus deberes y cargas legales y reglamentarias y al mandato que el legislador pone sobre sus hombros para la adecuada mantención de la historia de la propiedad raíz de forma fidedigna y a vista de todos como señalan los párrafos 20 y 22 del Mensaje del Código Civil.

Tercero: Que el llamado recurso de protección se define como una acción cautelar de ciertos derechos fundamentales frente a los menoscabos que puedan experimentar como consecuencia de acciones u omisiones ilegales o arbitrarias de la autoridad o de particulares.

Son presupuestos de esta acción cautelar: a) que exista una acción u omisión ilegal o arbitraria; b) que como consecuencia de la acción u omisión ilegal o arbitraria se prive, perturbe o amenace un derecho;



y c) que dicho derecho esté señalado como objeto de tutela en forma taxativa en el artículo 20 de la Constitución Política de la República.

Cuarto: Que, como se desprende de lo indicado, y como se ha manifestado reiteradamente por esta Corte, es requisito indispensable de la acción de protección, la existencia de un acto u omisión ilegal esto es, contrario a la ley o arbitrario, producto del mero capricho de quien incurre en él y que provoque algunas de las situaciones o efectos que se han indicado, afectando a una o más de las garantías preexistentes protegidas, consideración que resulta básica para el análisis y la decisión de cualquier recurso como el que se ha interpuesto.

Quinto: Que cada parte acompañó senda documentación que estima pertinente a su alegación.

Sexto: Que en cuanto a la normativa pertinente al asunto de marras, esta se circunscribe al Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, en adelante el Reglamento, promulgado y publicado el 24 de junio de 1857, específicamente a sus artículos 12, 13 y 14.

El artículo 12 establece que *“El Conservador inscribirá en el respectivo Registro los títulos que al efecto se le presenten”*.

Por su parte, el artículo 13 consigna que *“El Conservador no podrá rehusar ni retardar las inscripciones: deberá, no obstante, negarse, si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisibles; por ejemplo, si no es auténtica o no está en el papel competente la copia que se le presenta; si no está situada en el departamento o no es inmueble la cosa a que se refiere; si no se ha dado al público el aviso prescrito en el artículo 58; si es visible en el título algún vicio o defecto que lo anule absolutamente, o si no contiene las designaciones legales para la inscripción”*.

Finalmente, el artículo 14 reza como sigue: *“Si el dueño de un fundo lo vendiere sucesivamente a dos personas distintas, y después de inscrito por uno de los compradores apareciese el otro solicitando igual inscripción; o si un fundo apareciese vendido por persona que según el Registro no es su dueño o actual poseedor, el Conservador rehusará también la inscripción hasta que se le haga constar que judicialmente se ha puesto la pretensión en noticia de los interesados a quienes pueda perjudicar la anotación. Los*



fundamentos de toda negativa se expresarán con individualidad en el mismo título”.

Séptimo: Que, en lo que resulta pertinente, la secuencia de los hechos es la siguiente.

Primero. Es menester remontarse a hechos acaecidos con anterioridad a aquellos que motivan el presente recurso, y que se refieren al cumplimiento por parte de la recurrida del mandato judicial emanado del 7º Juzgado de Garantía de Santiago mediante el Oficio N° 6996-2015 de fecha 11 de agosto de 2015, consistente en cancelar dos inscripciones registrales, aquella de fojas 72.985 N° 109.870 del Registro de Propiedad del año 2010 como asimismo la de fojas 72.986, N° 109.871 del mismo Registro del año 2010, más no aquellas inscripciones de transferencias sucesivas efectuadas a continuación a partir de cada una de estas inscripciones, a pesar de pertenecer o formar parte de una cadena de transferencias originadas en los reseñados títulos fraudulentos, por cuanto el tribunal indicado no ordenó su cancelación, como sí lo hizo con las primeras.

Segundo. La cancelación de ambos títulos ya referidos produjo, de pleno derecho, el efecto de que la anotación registral original que figuraba a nombre de la legítima propietaria, recobrar su vigencia, lo que derivó en una duplicidad de anotaciones sobre un mismo bien raíz: primero, la original y válida, y, segundo, las sucesivas anotaciones no canceladas por orden judicial.

Tercero. En ambas cadenas el último comprador es la sociedad Titanium.

Cuarto. Atendidos los hechos señalados y según ha informado la recurrida, todas estas inscripciones llevan notas marginales de publicidad practicadas conforme lo ordena el artículo 89 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, cuyo texto es el siguiente: *“Constancia. En causa RUC 1200445411-K que se instruye en la FISCALÍA METROPOLITANA CENTRO NORTE, Delitos Económicos y Funcionarios, existe denuncia por falsificación de instrumento público, antecedente queda agregado al final del registro del presente mes con el número 454 y en carpeta 143. Santiago 23 de septiembre de 2013.”* La recurrida ha informado



asimismo respecto de la nota de cancelación fechada 2 de septiembre de 2015, cuyo texto se transcribe más arriba.

Quinto. Al no haberse cancelado las inscripciones sucesivas de estos inmuebles atendido que la recurrida carece de facultades para cancelar de oficio conforme lo dispone el artículo 92 del Reglamento, y que habían sido practicadas a partir de los títulos falsificados y nulos, es que se genera entonces, como ya se dijo, la duplicidad de líneas de inscripciones, lo que obviamente afecta la historia de los bienes raíces envueltos en el evidente fraude, y perjudica a sus poseedores inscritos sucesivos.

Sexto. Así las cosas, en caso de existir transferencias sucesivas sobre la base de un título anulable, como ocurre en el caso sub lite y como bien lo señala la recurrida en su informe de marras, la ley obliga al Conservador respectivo a incorporar notas marginales que adviertan a todas las personas de la existencia de litigios, cancelaciones anteriores de títulos de la cadena de inscripciones, denuncias, órdenes judiciales, lo que evidentemente debe realizarse a lo largo de toda la cadena registral.

Octavo: Que de lo señalado precedentemente, no se vislumbra la existencia de un derecho indubitado del recurrente cuya infracción pueda servir de fundamento para el presente recurso.

De la mera lectura del recurso se puede apreciar que lo que el recurrente pretende en realidad es impugnar el legítimo ejercicio de las atribuciones de la recurrida cuestionando la actuación de ésta en su correcta y adecuada aplicación del artículo 14 del Reglamento, transcrito en el considerando sexto precedente, buscando con ello obtener por esta vía la declaración de derechos, lo que es propio de un juicio declarativo.

En lo que se refiere a la aplicación del artículo 13 del Reglamento que pretende la recurrente, ello es improcedente por cuanto es el ya citado artículo 14 el que exige medidas de publicidad en casos como el de marras, según lo ha refrendado esta Corte, por lo que la recurrida ha actuado de forma correcta a ajustada a derecho al proceder en su mérito.

En consecuencia, la controversia planteada por el recurrente excede el ámbito del recurso de protección de garantías constitucionales previsto en el artículo 20 de la Constitución Política de la República.



Noveno: Que, por otra parte y sin perjuicio de lo ya dicho en los considerandos tercero, cuarto y octavo precedentes, el recurso de protección ha sido instaurado para dar una pronta respuesta a situaciones de hecho que se produzcan con motivo de actos u omisiones ilegales o arbitrarias que afecten algunas de las garantías constitucionales protegidas por el constituyente, más no para declarar derechos permanentes a favor de algunas de las partes contratantes como es la situación de autos, pues para ello debe recurrirse al procedimiento ordinario o de lato conocimiento que corresponda, que en el caso de marras se encuentra establecido en los artículos 18, 19 y 20 del Reglamento que consignan el procedimiento que corresponde impetrar en caso de negativa del Conservador de proceder a una inscripción registral solicitada.

En efecto, el artículo 18 establece que la parte perjudicada con la negativa del Conservador, ocurrirá al juez de primera instancia del departamento, quien en vista de esta solicitud y de los motivos expuestos por el Conservador, resolverá por escrito y sin más trámite lo que corresponda.

Por su parte, el artículo 19 señala que si manda el juez hacer la inscripción, el Conservador hará mención en ella del decreto en que le hubiere ordenado.

Finalmente, el artículo 20 dispone que el decreto en que se niegue lugar a la inscripción es apelable en la forma ordinaria.

De lo señalado sólo cabe concluir que existiendo un procedimiento especialmente establecido para el caso de negativa del Conservador a practicar una inscripción que le ha sido requerida, como ocurre en el caso de marras, la presente controversia excede el ámbito del recurso de protección de garantías constitucionales previsto en el artículo 20 de la Constitución Política de la República, por cuanto la recurrente debió impetrar dicho procedimiento y no lo hizo, no siendo procedente que tal discusión pueda zanjarse por la presente vía.

Décimo: Que atendido todo lo señalado, no se vislumbra de qué forma la recurrida pudo haber vulnerado las garantías constitucionales de los N° 23 y 24 del artículo 19 de la Constitución Política de la República, por cuanto de lo expuesto es claro y evidente que la recurrida actuó ajustada a la ley, al aplicar en plenitud y de forma correcta la normativa vigente en materia



registrar, por lo que no ha infringido la libertad para adquirir el dominio de toda clase de bienes, ni tampoco el derecho de propiedad, como lo pretende la recurrente, por lo que el presente recurso no se encuentra en condiciones de prosperar.

Undécimo: Que la documentación acompañada por las partes en nada hacen variar lo señalado.

Duodécimo: En consecuencia, el presente recurso de protección será rechazado.

En conformidad, asimismo, con lo que disponen el artículo 20 de la Constitución Política de la República y el Auto Acordado sobre tramitación del recurso de protección, se declara: que **se rechaza** el recurso de protección deducido por el abogado Gastón Andrés Ormeño Karzulovic, en representación de Inversiones César Andrés Mandujano Bustamante.

Se previene que el Fiscal Judicial señor Norambuena, considerando la gravedad de los hechos, fue de parecer de notificar los antecedentes a la propietaria defraudada de forma que ejerza sus derechos según corresponda.

Regístrese y notifíquese

Redacción del Abogado Integrante señor Jorge Benítez Urrutia

Protección 64.161-2020.

Pronunciada por la **Tercera Sala de esta Itma. Corte de Apelaciones de Santiago**, presidida por la Ministra (I) señora Paula Rodríguez Fondón, conformada por el Fiscal Judicial señor Jorge Norambuena Carrillo y el Abogado Integrante señor Jorge Benítez Urrutia.





RDTLHYQTDV

Pronunciado por la Tercera Sala de la C.A. de Santiago integrada por Ministra Suplente Paula Rodríguez F., Fiscal Judicial Jorge Luis Norambuena C. y Abogado Integrante Jorge Benítez U. Santiago, veintiuno de diciembre de dos mil veinte.

En Santiago, a veintiuno de diciembre de dos mil veinte, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificadoc.pjud.cl> o en la tramitación de la causa.
A contar del 06 de septiembre de 2020, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>