

San Miguel, veintidós de marzo de dos mil veintidós.

Vistos y teniendo presente:

Primero: Que el 31 de diciembre de 2021, comparece don Lorenzo Quiroz Galdames, factor de comercio, en representación de su madre doña **María Regina Galdames**, ambos domiciliados para estos efectos en Almirante Pastene N° 333 oficina 402, comuna de Providencia, y deduce recurso de protección en contra del **Conservador de Bienes Raíces de San Miguel**, don Esteban Roberto Ejsmentewicz Figueroa, domiciliado en El Llano Subercaseaux N° 2585, comuna de San Miguel, por haber incurrido en el acto que estima ilegal y arbitrario consistente en haber inscrito en el año 2021 la especial de herencia respecto del inmueble de propiedad de doña María Regina Galdames, a nombre de la sucesión del antiguo dueño, cuya inscripción había sido cancelada en el año 1992 al vender la propiedad al cónyuge de la afectada, vulnerando las garantías de los Nos. 1 y 24 del artículo 19 de la Constitución Política de la República.

Expone que su madre es dueña del inmueble de calle Pirámide N°460, sitio número 56, Población Ministro Joaquín Tocornal, ex musa, de una superficie aproximada de 264 metros cuadrados singularizada en el plano N° XIII-1-6717 S.W., comuna de San Joaquín, según dan cuenta las inscripciones de dominio de fojas 15460 N° 13915 del año 2007; fojas 14448 N° 13728 del año 2008 y de fojas 7325 N° 6586 del año 2008, todas del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel. Indica que mediante compraventa de 14 de agosto de 1992 otorgada ante el Notario Público de San Miguel don Bernardo Hojman Pezoa, don **Mario Roberto Gómez Herrera** vendió, cedió y transfirió al cónyuge de la afectada, don **Juan Gualberto Quiroz Acevedo**, el inmueble señalado anteriormente, escritura que fue inscrita a fojas 6507 N° 7886 del año 1992 en el registro señalado. Añade que el comprador, don Juan Gualberto Quiroz Acevedo, falleció el 8 de mayo de 2007, incluyéndose en la posesión efectiva el referido inmueble, efectuándose la inscripción especial de herencia a fojas 15460 N° 13915 del año 2007 del registro respectivo, pasando a ser dueños de la propiedad su sucesión, compuesta por sus hijos don **Claudio Humberto**, don **Lorenzo Antonio** y don Juan Carlos, todos Quiroz Galdames, y la cónyuge sobreviviente, doña María Regina Galdames. Señala que, luego, los hijos del causante efectuaron cesiones de derecho a



favor de su madre, así, la cesión de don Claudio Humberto Quiroz Galdames a su madre está inscrita a fojas 14448 N° 13728 del año 2008, y las cesiones de don Lorenzo y don Juan Carlos Quiroz Galdames a su madre se encuentran inscritas a fojas 7325 N° 6586 del año 2008 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel. Expresa que la afectada, doña María Regina Galdames, se encontraba en posesión pacífica y tranquila de la propiedad hasta el 17 de diciembre de 2021, en que se comunicó por teléfono con el recurrente, don Mario Gómez Muñoz, hijo y heredero de don Mario Roberto Gómez Herrera, anterior dueño y vendedor de la propiedad, diciendo que el inmueble había sido inscrito el 23 de noviembre de 2021 a nombre de la sucesión del vendedor compuesta por don Mario Cristian Gómez Muñoz, doña Ingrid del Pilar Gómez Muñoz y doña Sonia del Pilar Muñoz Acuña, a fojas 18535 N° 16600 del año 2021, del citado registro. Agrega que con posterioridad, personal del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel reconoció que se inscribió la propiedad anteriormente transferida y sobre la base a un título cancelado. Asevera que el recurrido incurrió en un acto ilegal y arbitrario generando una perturbación y amenaza, que incluso puede llegar a la pérdida de la propiedad, que tiene una legítima dueña inscrita, doña María Galdames.

Por otra parte, hace presente que la afectada tiene 83 años de edad, siendo una adulta mayor con graves problemas de salud coronarios, que vive de la renta de este inmueble, que no solo ha visto afectado su derecho de propiedad, sino su integridad emocional, al ver amenazado su patrimonio en esta etapa de su vida.

En cuanto a los actos ilegales y arbitrarios, señala que la inscripción especial de herencia realizada el 23 de noviembre de 2021 a nombre de la sucesión de don Mario Roberto Gómez Herrera, se funda en el título inscrito a fojas 5795 N° 7017 del año 1991 del Registro de Propiedad del recurrido, cancelado desde el año 1992, hace casi 30 años, mediante la inscripción de la compraventa celebrada entre don Mario Roberto Gómez Herrera como vendedor y don Juan Gualberto Quiroz Acevedo como comprador, porque las inscripciones se cancelan al practicarse una nueva inscripción, en que el poseedor inscrito transfiere su derecho a otro. Aduce que en la actualidad la propiedad de calle Pirámide N° 460, comuna de San Joaquín, cuenta con duplicidad de inscripciones, lo que es ilegal y arbitrario para la afectada, ya



que su derecho a la propiedad se encuentra en una situación de incertidumbre y vulneración, por lo que es indispensable para el goce de su derecho de propiedad la cancelación inmediata de la inscripción de fojas 18535 N° 16600 del año 2021 del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel. Esgrime que los actos del recurrido devienen en arbitrarios, porque con una manifiesta falta de fundamento y racionalidad, procedió a la inscripción de una propiedad transferida hace casi 30 años, con absoluto desconocimiento de los propios registros de propiedad que por ley está obligado a custodiar y revisar al momento de practicar una inscripción; y son ilegales, porque lesionan el ordenamiento jurídico vigente que protege el derecho de propiedad consagrado en el artículo 19 N° 24 de la Constitución Política de la República, así como también vulneran lo establecido en los artículos 686, 696, 724 y demás de la teoría de la posesión del Código Civil y artículos 13 y 92 del Reglamento del Registro del Conservatorio de Bienes Raíces. Respecto del derecho de propiedad, señala que el acto impugnado para efectos prácticos resulta una expropiación sin justificación legal que la permita ni indemnización por daño patrimonial, y una privación de su propiedad. Además, indica que el acto resulta contrario a los artículos 582, 588, 686, 696, 724, 728 y 951 del Código Civil, que establecen las facultades del dominio, los modos de adquirirlo, en este caso, don Mario Gómez Herrera perdió el dominio, en virtud de la tradición efectuada conforme al procedimiento para bienes inmuebles, que impide la concurrencia de la sucesión por causa de muerte de sus herederos respecto a ese bien; además, para que cese la posesión de la afectada es necesario su consentimiento o la transferencia efectuada por ella o resolución judicial, lo que no concurre.

Aduce que los actos arbitrarios e ilegales vulneran el derecho contemplado en el artículo 19 N° 1, esto es, el derecho a la vida y a la integridad física y psíquica de la afectada, toda vez que dada su avanzada edad se ve expuesta a ser privada o perturbada de la propiedad de un inmueble, cuyo arrendamiento le permite sobrevivir en su vejez; le está causando un deterioro en su salud y con ello en su integridad psíquica y física dada su avanzada edad. Asimismo, indica que el acto impugnado es contrario al fin que un registro de este tipo busca proteger, esto es, dar certezas sobre el dominio de bienes inmuebles.



Pide que se acoja el recurso y se ordenen las providencias inmediatas que se juzguen necesarias para restablecer el imperio del derecho, en especial se ordene al recurrido el cese de los efectos del acto arbitrario e ilegal dejando sin efecto la inscripción de fojas 18535 N° 16600 del Registro de Propiedad del año 2021, con costas.

Acompaña copia de escritura de compraventa de 14 de agosto de 1992 otorgada ante el Notario Público de Santiago don Bernardo Hojman Pezoa, e inscripciones de fojas 15460 N° 13915 del año 2007, de fojas 18535 N° 16600 del año 2021, de fojas 7325 N° 6586 del año 2008 y de fojas 14448 N° 13728 del año 2008, todas del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel.

Segundo: Que informando la abogada doña Ana María Cáceres Cáceres, suplente del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel, señala que todas las inscripciones mencionadas corresponden al Registro de Propiedad del Conservador a su cargo.

Refiere los antecedentes de dominio del predio de calle Pirámide N° 460, que corresponde al sitio número 56 de la Población Ministro Joaquín Tocornal. Al efecto, señala que primitivamente este sitio formó parte de un predio de mayor superficie perteneciente a la Corporación de la Vivienda, según consta de inscripción de fojas 3394 vta. N° 4485 del año 1958; posteriormente dicha Corporación transfirió este sitio a doña Laura Sánchez Soto, lo que consta de inscripción de fojas 1327 N° 1620 del año 1966; y en el año 1991, don Mario Roberto Gómez Herrera adquirió el dominio del sitio en cuestión mediante el procedimiento establecido en el D.L. 2.965 de Bienes Nacionales, según consta de inscripción de fojas 5795 N° 7017 del año 1991. Añade que a continuación, don Mario Roberto Gómez Herrera vendió el referido inmueble a don Juan Gualberto Quiroz Acevedo, compraventa que se encuentra inscrita a fojas 6507 N° 7886 del año 1992; y al practicarse esta transferencia de dominio el Conservador de la época no la anotó al margen de la inscripción de dominio precedente, que correspondía a la inscripción a nombre del vendedor don Mario Roberto Gómez Herrera, por lo que estima que quedó vigente. Señala que luego, al fallecimiento de don Juan Gualberto Quiroz Acevedo, sus herederos don Claudio Humberto, don Lorenzo Antonio y don Juan Carlos, todos Quiroz Galdames y doña María Regina Galdames en calidad de cónyuge sobreviviente, adquirieron por



herencia del causante el sitio mencionado, según consta de la inscripción de fojas 15460 N° 13915 del año 2007; y, posteriormente, los herederos cedieron sus derechos en la sucesión a la cónyuge sobreviviente, quedando ésta como única dueña del aludido inmueble, según consta de las inscripciones de fojas 7325 N° 6586 del año 2008 y de fojas 14448 N° 13728 del año 2008. Agrega que al fallecimiento del vendedor, don Mario Roberto Gómez Herrera, sus herederos y cónyuge sobreviviente tramitaron la posesión efectiva incluyendo en la herencia el inmueble anteriormente transferido por el causante; pero dado que la inscripción a nombre del causante se encontraba “vigente”, a su juicio, sin anotación alguna que diera cuenta de su cancelación, el Conservador practicó la inscripción especial de herencia solicitada, la que consta a fojas 18535 N° 16600 del año 2021; de manera que en la actualidad existen dos inscripciones vigentes para el mismo inmueble.

Añade que según el artículo 92 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, el Conservador no está facultado para cancelar de oficio una inscripción, ni aún en el caso de existir duplicidad de inscripciones respecto de un mismo inmueble, como ocurre en la especie, pero sí está obligado a practicar anotaciones simples respecto de inscripciones anteriores no canceladas, por lo que la suscrita, una vez que tomó conocimiento del presente recurso, el 5 de enero pasado dejó constancia mediante nota simple practicada al margen de las inscripciones de fojas 5795 N° 7017 del año 1991 y de fojas 18535 N° 16600 del año 2021, de la existencia de las inscripciones de fojas 15460 N° 13915 del año 2007 y de fojas 7325 N° 6586 y fojas 14448 N° 13728, ambas del año 2008, que afectan al inmueble. Alude a la sentencia rol 13.203-2018 de la Excma. Corte Suprema, según la cual, no obstante lo atendible de los hechos expuestos en el recurso, el Conservador carece de facultades para subsanar lo alegado por el recurrente, por lo que restaría iniciar la acción judicial de lato conocimiento que corresponda en contra de los otros poseedores inscritos.

Acompaña copias de las inscripciones de dominio del Registro de Propiedad mencionadas en el informe, esto es, inscripciones de fojas 3394 vta. N° 4485 del año 1958, de fojas 1327 N° 1620 del año 1966, de fojas 5795 N° 7017 del año 1991, de fojas 6507 N° 7886 del año 1992, de fojas



7325 N° 6586 del año 2008, de fojas 14448 N° 13728 del año 2008 y de fojas 18535 N° 16600 del año 2021.

Tercero: Que como medida para mejor resolver se pidió informe a la sucesión de don Mario Roberto Gómez Herrera con el objeto que expusiera lo que estimara conveniente a sus derechos, al tenor del petitorio del recurso de protección interpuesto y del informe de la recurrida.

En cumplimiento a lo ordenado, el 23 de febrero pasado informó don Mario Gómez Muñoz, con domicilio en San Gregorio 4333, comuna de San Joaquín, en representación de la sucesión de Mario Roberto Gómez Herrera, solicitando el rechazo de lo peticionado en el recurso de protección. Al efecto, expresa que su padre, don Mario Gómez Herrera, es dueño de la propiedad de calle Pirámide N° 460, sitio número 56, Población Ministro Joaquín Tocornal, ex musa, de una superficie aproximada de 264 metros cuadrados, individualizados en el plano N° XIII-1-6717 S.W., comuna de San Joaquín, según la inscripción de dominio de fojas 5795 N° 7017 del año 1991 y fojas 18535 N° 16600 del año 2021, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel. Indica que luego de siete años desde la muerte de su padre, en el año 2019 inició la tramitación de la posesión efectiva de los bienes que componen la masa hereditaria a nombre de su madre y cónyuge sobreviviente, doña Sonia del Pilar Muñoz Acuña y de su única hermana, doña Ingrid del Pilar Gómez Muñoz, practicándose la inscripción especial de herencia en el Conservador de Bienes Raíces de San Miguel con fecha 23 de noviembre del año 2021, a fojas 18535 N° 16600. Añade que como consta del certificado de deuda de impuesto territorial, el 24 de noviembre de 2021 tomó conocimiento que doña María Regina Galdames aparece como la contribuyente del referido inmueble, por lo que concurrió al Conservador de Bienes Raíces de San Miguel, revisó los registros computacionales ubicados en dependencias de su oficio, específicamente el Registro de Propiedad de ese Conservador con el nombre que aparecía en el certificado de deudas antes aludido, tomando conocimiento que el inmueble se encontraba inscrito a nombre de otras personas. Señala que a continuación, concurrió al inmueble, el que se encuentra destinado a actividad comercial, donde obtuvo el número de teléfono de uno de los hijos de doña María Regina Galdames. Manifiesta que el 17 de diciembre de 2021 llamó por teléfono a don Lorenzo Quiroz Galdames para informarle que el



inmueble se encontraba con un problema de inscripciones paralelas, y conjuntamente le envió vía whatsapp los documentos que también acompaña al informe.

Argumenta que la inscripción especial de herencia de la sucesión a la que representa se funda en el título inscrito a fojas 5795 N° 7017 del año 1991 del Registro de Propiedades del Conservador de bienes Raíces de San Miguel, el que no se ha cancelado pues no tiene anotaciones marginales que lo indiquen, por lo que, según su opinión, el causante fue dueño del inmueble en cuestión hasta que se realizó la inscripción especial de herencia de la sucesión a la que representa el 23 de noviembre de 2021. A mayor abundamiento, aduce que la escritura pública acompañada por el recurrente, de 14 de agosto de 1992, no cumple con la formalidad del artículo 686 del Código Civil, lo que significa que la tradición del dominio no se llevó a cabo por no haber sido inscrita en el Registro del Conservador. Señala que las inscripciones se cancelan al practicarse una nueva inscripción, en que el poseedor inscrito transfiere su derecho a otro, es decir, por la inscripción del título translaticio de los derechos del poseedor inscrito a otra persona y emanado de él, inscripción en la cual se menciona la precedente partida registral, según los artículos 696 del Código Civil y 80 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, en cumplimiento del artículo 728 inciso primero del referido código. Concluye que el Conservador recurrido ha transgredido la obligación de efectuar las inscripciones según la ley y, en consecuencia, en el caso de autos, la función del Registro de Propiedad también se ve defraudada al no cumplir con el oficio de dar a conocer públicamente el verdadero estado de la propiedad inmueble, donde debería hacer constar de un modo público y solemne la historia de sus transferencias, transmisiones o modificaciones. Por último, expresa que atendido lo dispuesto en el artículo 92 del Reglamento citado, la contienda de duplicidad de poseedores inscritos no puede ventilarse sino en un procedimiento ordinario de lato conocimiento, a fin de que las futuras partes demandantes y demandada puedan exponer el derecho que les asiste a la luz del debido proceso y, en definitiva, sea el juzgado de letras en lo civil que corresponda, quien decida si ha de practicarse *“la cancelación del inmueble inscrito a fojas 5.795, N° 7.017, año 1991 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel”*.



Acompaña boleta de honorarios electrónica N° 183384 del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel, de 10 de diciembre de 2021, certificado de matrimonio entre don Mario Roberto Gómez Herrera y doña Sonia del Pilar Muñoz Acuña, de 10 de noviembre de 2021, certificado de deudas formulario 30 a nombre de doña María Regina Galdames de 24 de noviembre de 2021, certificado de exención del impuesto a las herencias de 17 de abril de 2019, certificado de posesión efectiva de la sucesión a la que representa de 16 de abril de 2019, certificado de inscripción especial de herencia de la sucesión de don Mario Gómez Herrera de 23 de noviembre de 2021, y copia de inscripción especial de herencia de fojas 18535 N° 16600 del año 2021 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel emitida el 23 de noviembre de 2021.

Cuarto: Que mediante presentación de 3 de marzo de 2021, la abogada doña Luz Leighton Fuentes, en representación del recurrido, hace presente que en conformidad con lo establecido en el artículo 728 inciso primero del Código Civil, en el caso de transferencia de posesión inscrita como es el caso de la compraventa de un bien raíz en que el vendedor (poseedor inscrito) transfiere su derecho de dominio al comprador, la inscripción anterior cesa *ipso iure* al momento de practicarse la nueva inscripción, sin que sea requisito para ello la cancelación material de la inscripción anterior mediante nota de referencia. Agrega que el artículo 80 del Reglamento del Registro Conservatorio, establece que siempre que se transfiera un derecho real antes inscrito se debe mencionar en la nueva inscripción la fojas, el número y año de la precedente inscripción, pero nada dice el legislador respecto de efectuar anotación o cancelación al título anterior para adquirir el derecho real, por lo que el nuevo adquirente pasa a ser titular de la posesión del bien raíz transferido al momento de practicase la nueva inscripción.

Quinto: Que mediante presentación de 8 de marzo de 2021, la abogada doña Marcela Andrea González Hernández, en representación del recurrente, hace presente que la cancelación de la inscripción se produce de pleno derecho con la sola inscripción del título que transfiere el dominio del inmueble, según lo dispone el artículo 728 del Código Civil. En este sentido, señala que la inscripción realizada por el Conservador el 23 de noviembre de 2021 en favor de la sucesión de don Mario Roberto Gómez Herrera -anterior



propietario- es ilegítima y arbitraria, ilegitimidad que por ser ostensible, es reconocida por el recurrido; a la vez que la arbitrariedad resulta transversal a cualquier nivel de análisis, toda vez que la falta de fundamento para dar inicio a inscripciones paralelas tiñe no sólo la actuación del recurrido, sino también la expectativa de la sucesión del primitivo propietario, quienes pretenden, sin justa causa, adquirir un derecho que no les ha sido deferido. A su juicio, la inscripción especial de herencia practicada en favor de la sucesión de don Mario Gómez Herrera puede ser dejada sin efecto en mérito de las facultades jurisdiccionales que a la Corte le asisten en virtud del presente arbitrio constitucional, en tanto por una parte, pone fin a la grave perturbación al derecho de propiedad y a la vida digna de doña María Galdames y, por la otra, no afecta derecho alguno de los herederos, pues tal inscripción nada ha transferido en su favor.

Sexto: Que cabe recordar que el recurso de protección de garantías constitucionales establecido en el artículo 20 de la Constitución Política de la República, constituye jurídicamente una acción de naturaleza cautelar, destinada a amparar el legítimo ejercicio de las garantías y derechos preexistentes, que en esa misma disposición se enumeran, mediante la adopción de medidas de resguardo que se deben tomar ante un acto u omisión arbitrario o ilegal que impida, amague o moleste ese ejercicio.

Por consiguiente, constituyen presupuestos indispensables de la acción cautelar de protección la existencia de un acto u omisión ilegal -contrario a la ley- o arbitrario -producto del mero capricho de quien incurre en él-, que provoque alguna de las situaciones que se han indicado y que afecte, además, una o más de las garantías constitucionales protegidas por el referido artículo 20 de la Carta Fundamental.

Séptimo: Que como se advierte del recurso, lo que se reprocha al recurrido es haber incurrido en un acto ilegal y arbitrario, que se hace consistir en haber practicado la inscripción especial de herencia el 23 de noviembre de 2021 solicitada por la sucesión de don Mario Roberto Gómez Herrera, a fojas 18535 N° 16600 del año 2021 del Registro de Propiedad a su cargo, respecto del inmueble de calle Pirámide N° 460, sitio número 56, Población Ministro Joaquín Tocornal, comuna de San Joaquín, fundada en la inscripción de fojas 5795 N° 7017 del año 1991 del mismo registro, que había sido cancelada en virtud de la inscripción de fojas 6507 N° 7886 del año



1992, que corresponde a la compraventa celebrada por escritura pública de 14 de agosto de 1992 entre don Mario Roberto Gómez Herrera como vendedor y don Juan Gualberto Quiroz Acevedo como comprador.

Por su parte, el Conservador recurrido reconoce que de acuerdo con los registros respectivos, don Mario Roberto Gómez Herrera vendió el referido inmueble a don Juan Gualberto Quiroz Acevedo mediante escritura de compraventa que se inscribió a fojas 6507 N° 7886 del año 1992. Del mismo modo, reconoce que al fallecimiento de don Juan Gualberto Quiroz Acevedo, sus herederos don Claudio Humberto, don Lorenzo Antonio y don Juan Carlos, todos Quiroz Galdames y doña María Regina Galdames en calidad de cónyuge sobreviviente, adquirieron por herencia del causante el inmueble, según consta de la inscripción de fojas 15460 N° 13915 del año 2007; y, posteriormente, los herederos cedieron sus derechos en la sucesión a la cónyuge sobreviviente, quedando ésta como única dueña del referido inmueble, según consta de las inscripciones de fojas 7325 N° 6586 y de fojas 14448 N° 13728, ambas del año 2008. No obstante lo anterior, explica que al fallecimiento del vendedor, don Mario Roberto Gómez Herrera, practicó la inscripción especial de herencia solicitada por sus herederos y cónyuge sobreviviente respecto del mencionado inmueble, según consta a fojas 18535 N° 16600 del año 2021, porque no había anotación al margen de la inscripción de dominio del causante que diera cuenta de su cancelación. Con posterioridad, señala que conforme al artículo 728 inciso primero del Código Civil, la inscripción anterior cesa *ipso iure* al momento de practicarse la nueva inscripción, sin que sea requisito la cancelación material de la inscripción anterior mediante nota de referencia.

A su vez, la sucesión de don Mario Roberto Gómez Herrera, representada por don Mario Gómez Muñoz, señala que la inscripción especial de herencia de la sucesión a la que representa, de fojas 18535 N° 16600 del año 2021, se funda en el título inscrito a fojas 5795 N° 7017 del año 1991, el que no se ha cancelado pues no tiene anotaciones marginales que lo indiquen. Además, sostiene que la escritura pública de compraventa de 14 de agosto de 1992, no fue inscrita en el Registro de Propiedad del Conservador, lo que significa que la tradición del dominio no se llevó a cabo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 686 del Código Civil. En este sentido, aduce que las inscripciones se cancelan al practicarse una nueva



inscripción, en que el poseedor inscrito transfiera su derecho a otro, inscripción en la que debe mencionarse la precedente partida registral, según lo dispuesto en los artículos 696 del Código Civil y 80 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, en cumplimiento del artículo 728 inciso primero del referido código.

Octavo: Que de los antecedentes expuestos y de las inscripciones del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel, aparece que:

a).- El sitio número 56 ubicado en calle Pirámide N° 460 del plano de loteo de la Población Ministro Joaquín Tocornal de la comuna de San Joaquín, formó parte de un predio de mayor superficie perteneciente a la Corporación de la Vivienda, según inscripción de fojas 3394 vta. N° 4485 del año 1958, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel, Corporación que lo adquirió por expropiación.

b).- A continuación, la Corporación de la Vivienda vendió este sitio a doña Laura Sánchez Soto, inscribiéndose a fojas 1327 N° 1620 del año 1966, del citado registro.

c).- Posteriormente, don Mario Roberto Gómez Herrera adquirió el referido sitio número 56 ubicado en calle Pirámide N° 460, Población Ministro Joaquín Tocornal, ex musa, comuna de San Joaquín, de una superficie aproximada de 264 metros cuadrados, individualizado en el plano N° XIII-1-6717 S.W., en virtud del Decreto Ley N° 2.695, según Resolución Exenta N° 360, de 4 de julio de 1991, del Ministerio de Bienes Nacionales, la que se inscribió a fojas 5795 N° 7017 del año 1991, del mismo registro.

d).- Enseguida, don Mario Roberto Gómez Herrera vendió el inmueble anteriormente singularizado a don Juan Gualberto Quiroz Acevedo, mediante escritura pública de compraventa de 14 de agosto de 1992, la que se inscribió a fojas 6507 N° 7886 del año 1992 del mencionado registro.

e).- Al fallecimiento de don Juan Gualberto Quiroz Acevedo, sus herederos, don Claudio Humberto, don Lorenzo Antonio y don Juan Carlos, todos Quiroz Galdames y doña María Regina Galdames, en calidad de cónyuge sobreviviente, adquirieron por herencia del causante el referido bien raíz, inscribiéndose a fojas 15460 N° 13915 del año 2007, del mismo registro.

Luego, los herederos don Juan Carlos y don Lorenzo Antonio Quiroz Galdames, vendieron a doña María Regina Galdames mediante escritura



pública de 5 de mayo de 2008, los derechos que les correspondían en la herencia de don Juan Gualberto Quiroz Acevedo, referidos al inmueble señalado, inscribiéndose a fojas 7325 N° 6586 del año 2008, del Registro de Propiedad del Conservador recurrido. Asimismo, don Claudio Humberto Quiroz Galdames vendió a doña María Regina Galdames mediante escritura pública de 16 mayo 2008, rectificadas por escritura de 29 agosto 2008, los derechos que le correspondían en la herencia de don Juan Gualberto Quiroz Acevedo, relativos al mismo bien raíz, inscribiéndose a fojas 14448 N° 13728 del año 2008, del citado Registro de Propiedad.

Noveno: Que como se observa, don Mario Roberto Gómez Herrera adquirió el referido inmueble en virtud del Decreto Ley N° 2.695, según Resolución Exenta N° 360, de 4 de julio de 1991, del Ministerio de Bienes Nacionales, la que se inscribió a fojas 5795 N° 7017 del año 1991, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel.

Luego, don Mario Roberto Gómez Herrera vendió el mismo bien raíz a don Juan Gualberto Quiroz Acevedo, mediante escritura pública de compraventa de 14 de agosto de 1992, la que se inscribió a fojas 6507 N° 7886 del año 1992 del mencionado registro. En consecuencia, no es efectivo que la escritura de compraventa celebrada entre don Mario Roberto Gómez Herrera y don Juan Gualberto Quiroz Acevedo, no se inscribió, como sostuvo la sucesión de don Mario Roberto Gómez Herrera al evacuar su informe.

Décimo: Que cabe tener presente que el inciso primero del artículo 675 del Código Civil dispone: *“Para que valga la tradición se requiere un título translaticio de dominio, como el de venta, permuta, donación, etc.”*. A su vez, el inciso tercero del artículo 703 del mismo texto legal establece: *“Son translaticios de dominio los que por su naturaleza sirven para transferirlo, como la venta, la permuta, la donación entre vivos”*. A su turno, el inciso primero del artículo 686 del Código Civil previene: *“Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en el Registro del Conservador”*. Por su parte, el artículo 692 del mismo código dispone: *“Siempre que se transfiera un derecho que ha sido antes inscrito, se mencionará la precedente”*; y en el mismo sentido el artículo 80 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces señala: *“Siempre que se transfiera un derecho antes inscrito, se mencionará en la nueva, al*



tiempo de designar el inmueble, la precedente inscripción, citándose el Registro, folio y número de ella”.

Como se advierte de las normas transcritas y de los hechos reseñados en el motivo octavo de esta sentencia, la compraventa celebrada entre don Mario Roberto Gómez Herrera y don Juan Gualberto Quiroz Acevedo, constituye un título translaticio de dominio, esto es, por su naturaleza sirve para transferirlo. Del mismo modo, aparece que don Mario Roberto Gómez Herrera efectuó la tradición del dominio del inmueble ubicado en calle Pirámide 460, toda vez que el título translaticio se inscribió en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel. Además, resulta que en la inscripción de fojas 6507 N° 7886 del año 1992 se mencionó la precedente de fojas 5795 N° 7017 de 1991, cumpliéndose lo previsto en los artículos 692 del Código Civil y 80 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces.

Undécimo: Que asimismo, se debe tener en consideración que el artículo 724 del Código Civil previene: *“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”*. Por su lado, el artículo 728 del mismo código establece: *“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”*.

Luego, conforme con lo dispuesto en los artículos 686, 690 y 728 del referido código y 78 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, la cancelación de una inscripción, el cese de una posesión y el comienzo de una nueva, se produce por el solo hecho de inscribirse un título translaticio en que el poseedor inscrito transfiere su derecho a otro, se haya o no anotado materialmente el hecho de haberse realizado la nueva inscripción al margen de la primitiva.

En consecuencia, de los preceptos mencionados y de los hechos descritos en el considerando octavo de esta sentencia, resulta que don Juan Gualberto Quiroz Acevedo adquirió la posesión inscrita del inmueble antes singularizado con la inscripción de la compraventa a fojas 6507 N° 7886 del año 1992. Asimismo, se advierte que con esta nueva inscripción se canceló la inscripción precedente, esto es, la de fojas 5795 N° 7017 del año 1991,



cesando la posesión inscrita de don Mario Roberto Gómez Herrera porque transfirió su derecho a don Juan Gualberto Quiroz Acevedo.

Duodécimo: Que del mismo modo, de los hechos pormenorizados en el fundamento octavo de esta sentencia, se constata que al fallecimiento de don Juan Gualberto Quiroz Acevedo, hecho ocurrido el 8 de mayo de 2007, sus herederos don Claudio Humberto, don Lorenzo Antonio y don Juan Carlos, todos Quiroz Galdames y doña María Regina Galdames, sin perjuicio de sus derechos como cónyuge sobreviviente, adquirieron por sucesión por causa de muerte la herencia del causante, efectuándose la inscripción a que se refieren los artículos 687 y 688 del Código Civil, en relación con el inmueble de autos, a fojas 15460 N° 13915 del año 2007, del Registro de Propiedad, en la que se mencionó la inscripción anterior de fojas 6507 N° 7886 del año 1992, quedando esta última cancelada. A continuación, don Juan Carlos, don Lorenzo Antonio y don Claudio Humberto Quiroz Galdames, vendieron a doña María Regina Galdames, los derechos que les correspondían en la herencia de don Juan Gualberto Quiroz Acevedo, referidos al mismo inmueble, practicándose las inscripciones respectivas a fojas 7325 N° 6586 y a fojas 14448 N° 13728, ambas del año 2008 y del Registro de Propiedad, mencionándose en éstas la inscripción precedente de fojas 15460 N° 13915 del año 2007, quedando esta última en parte cancelada.

De esta manera, la recurrente doña María Regina Galdames pasó a ser poseedora inscrita del inmueble de calle Pirámide 460, sitio número 56, de la Población Ministro Joaquín Tocornal, ex musa, comuna de San Joaquín, y siendo poseedora inscrita es reputada dueña conforme lo previene el artículo 700 del Código Civil.

Decimotercero: Que de los mismos antecedentes expresados por las partes y de las inscripciones del Registro de Propiedad del Conservador recurrido, consta que al fallecimiento de don Mario Roberto Gómez Herrera, hecho ocurrido el 28 de octubre de 2012, el Conservador de Bienes Raíces de San Miguel inscribió a nombre de sus herederos y cónyuge sobreviviente, don Mario Gómez Muñoz, doña Ingrid del Pilar Gómez Muñoz y doña Sonia del Pilar Muñoz Acuña, el inmueble de calle Pirámide 460, sitio número 56, de la Población Ministro Joaquín Tocornal, ex musa, comuna de San Joaquín, a fojas 18535 N° 16600 del año 2021, del Registro de Propiedad,



mencionando en esta inscripción que el título anterior está inscrito a fojas 5795 N° 7017 del año 1991, del Registro de Propiedad, esto es, inscribió sobre la base de la inscripción cancelada en el año 1992.

En efecto, como se dijo, la inscripción de don Mario Roberto Gómez Herrera de fojas 5795 N° 7017 del año 1991, había sido cancelada por la inscripción posterior a nombre de don Juan Gualberto Quiroz Acevedo de fojas 6507 N° 7886 del año 1992, del Registro de Propiedad, a quien transfirió su derecho.

Decimocuarto: Que de lo expuesto fluye que doña María Regina Galdames es titular de un derecho de propiedad preexistente e indubitado, que en caso de concurrir los demás presupuestos del recurso de protección, requiere ser amparado por esta vía cautelar de urgencia.

De esta manera, la alegación de la sucesión de don Mario Roberto Gómez Herrera en orden a que el conflicto planteado requiere de un procedimiento declarativo que otorgue a las partes las instancias para formular sus alegaciones y aportar las pruebas atinentes a sus pretensiones, será desestimada, porque la situación planteada por doña María Regina Galdames se funda en su derecho de propiedad indubitado y preexistente sobre el inmueble de calle Pirámide N° 460, sitio 56, de la Población Ministro Joaquín Tocornal, comuna de San Joaquín, que consta de las inscripciones del Registro de Propiedad del recurrido, que no han sido controvertidas por la sucesión de don Mario Roberto Gómez Herrera, razón que lleva a concluir que el recurso de protección es la sede adecuada para conocer del asunto; sin perjuicio de otros derechos y acciones que puedan asistir a la sucesión de don Mario Roberto Gómez Herrera en contra del Conservador recurrido.

Decimoquinto: Que por consiguiente, corresponde dilucidar si la actuación del funcionario recurrido es ilegal y/o arbitraria.

Al efecto, es necesario precisar las funciones del Conservador de Bienes Raíces y los fines que cumple la inscripción conservatoria en el registro de propiedad.

En primer término, cabe señalar que el artículo 446 del Código Orgánico de Tribunales define a los Conservadores como "*los ministro de fe encargados de los registros conservatorios de bienes raíces, de comercio, de minas, de accionistas de sociedades propiamente mineras, de asociaciones*



de canalistas, de prenda agraria, de prenda industrial, de especial de prenda y demás que les encomienden las leyes”.

Por su parte, el artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, en concordancia con los artículos 12, 14, 25 y 70 del mismo, contiene la regla general en cuanto a que el Conservador está obligado a inscribir los títulos que se le presenten, salvo las situaciones de excepción que regulan los artículos 13 y 14, esto es, debe negarse sólo en el evento que la inscripción sea legalmente inadmisibles.

El mencionado artículo 13 prescribe: *“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”.*

A continuación, el artículo 14 previene: *“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”.

Decimosexto: Que como se desprende de las normas transcritas precedentemente, la función del Conservador de Bienes Raíces es, en cierta medida, controlar la legalidad de las inscripciones velando por ello mediante su atribución legal de formular reparos o rechazar títulos que sean *“legalmente inadmisibles”*. En este sentido, el Conservador de Bienes Raíces se encuentra obligado a efectuar la inscripción que se presenta, salvo que se configure alguna de las hipótesis de los artículos 13 y 14 del Reglamento.

La finalidad de la actividad del Conservador es la seguridad jurídica registral, esto es, que los derechos y obligaciones adquieran la certeza y publicidad necesarias para lograr la estabilidad social y, de esta manera,



precaer eventuales litigios de orden patrimonial, por lo tanto, es imprescindible la continuidad en sus registros, debiendo éstos representar la real situación que afecta a los bienes o derechos comprometidos, en conformidad con el principio de la Fe Pública Registral. De esta manera, el Conservador debe velar por el llamado “tracto registral”, consagrado en el citado artículo 14 del Reglamento, que es el encadenamiento de las inscripciones, de modo que cada una emane del titular de la anterior.

Decimoséptimo: Que en este contexto, conforme a la normativa señalada en el considerando decimoquinto de esta sentencia y lo previsto en el artículo 686 del Código Civil, la petición de la sucesión de don Mario Roberto Gómez Herrera al Conservador de Bienes Raíces de San Miguel para la inscripción de la especial de herencia respecto del inmueble que el causante había transferido en el año 1992, es legalmente inadmisibles, porque al presentar el título respectivo, el predio objeto de éste ya no estaba inscrito a nombre del que en el título aparece como dueño.

En estas condiciones, el funcionario recurrido debía velar por el “tracto registral” contenido en el artículo 14 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, al disponer que debe rehusar la inscripción “*si un fundo apareciese vendido por persona que según el Registro no es su dueño o actual poseedor*”. En la especie, confrontado el título que se ha presentado a inscripción con los del Registro que el Conservador tiene a su cargo, aparece transferido con anterioridad por quien hoy es causante. En consecuencia, al efectuar la inscripción del título y no rehusar practicarla quedó roto el tracto que el citado artículo 14 le ordena custodiar.

Decimooctavo: Que en consecuencia, el Conservador recurrido incurrió en un acto ilegal, por cuanto vulneró el texto del artículo 446 del Código Orgánico de Tribunales y el contenido de los artículos 13 y 14 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces.

Decimonoveno: Que el recurrido sostuvo en su informe que practicó la inscripción solicitada por la sucesión de don Mario Roberto Gómez Herrera, porque no había una anotación al margen de la inscripción de dominio del causante que diera cuenta que se encontraba cancelada.

Esta alegación no es atendible, dado que la anotación administrativa o de referencia aludida no corresponde a una exigencia legal para la cancelación de dicha inscripción, toda vez que de conformidad con lo



prevenido en el artículo 728 del Código Civil sólo basta una nueva inscripción en que el poseedor inscrito transfiera su derecho a otro.

Vigésimo: Que, por lo expresado, la inscripción practicada por el Conservador a nombre de la sucesión de don Mario Roberto Gómez Herrera es ilegal y amenaza el ejercicio del derecho de la recurrente establecido en el artículo 19 N° 24 de la Carta Fundamental, motivo por el cual la presente acción constitucional será acogida en la forma que se dirá en lo resolutivo.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 19 y 20 de la Constitución Política de la República y en el Auto Acordado de la Excm. Corte Suprema sobre Tramitación y Fallo del Recurso de Protección de las Garantías Constitucionales, **se acoge** el recurso de protección deducido en favor de doña María Regina Galdames en contra del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel, quien deberá cancelar la inscripción especial de herencia de fojas 18535 N° 16600 del Registro de Propiedad del año 2021, respecto del inmueble ubicado en calle Pirámide N° 460, sitio 56, Población Ministro Joaquín Tocornal, de la comuna de San Joaquín; y practicar la anotación administrativa al margen de la inscripción de fojas 5795 N° 7017 del Registro de Propiedad del año 1991, en relación con la transferencia que da cuenta la inscripción de fojas 6507 N° 7886 del año 1992 del mismo Registro.

Acordada con el **voto en contra** de la ministra señora Mera, quien estuvo por rechazar el recurso de protección, teniendo en consideración que tal contienda, por su naturaleza, no es de aquellas materias que corresponda dilucidar por medio de la presente acción cautelar de urgencia, ya que ésta no constituye una instancia de declaración de derechos sino que de protección de aquellos que, siendo preexistentes e indubitados, se encuentren afectados por alguna acción u omisión ilegal o arbitraria y por ende en situación de ser amparados, presupuesto que en la especie no concurre; sin perjuicio de otras acciones que pudieren corresponder a la parte recurrente.

Pasen estos antecedentes al Tribunal Pleno de esta Corte a fin de determinar la eventual responsabilidad disciplinaria del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel en los hechos expuestos.

Notifíquese al Conservador de Bienes Raíces de San Miguel y a don Mario Gómez Muñoz en representación de la sucesión de don Mario Roberto



Gómez Herrera, por cédula mediante receptor de turno o por la vía más rápida.

Regístrese y, en su oportunidad, archívese.

Redacción de la ministra señora Ma. Catalina González Torres.

N° 6.143-2021 PROTECCIÓN.

Pronunciado por la Cuarta Sala de esta Corte integrada con las Ministras Liliana Mera Muñoz, M. Catalina González Torres y Dora Mondaca Rosales.

No obstante haber concurrido a la vista y acuerdo de la presente causa no firma encontrarse con feriado legal la Ministra Mera.



Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte de Apelaciones de San Miguel integrada por los Ministros (as) Dora Mondaca R., Maria Catalina González T. San Miguel, veintidós de marzo de dos mil veintidós.

En San Miguel, a veintidós de marzo de dos mil veintidós, 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 05 de septiembre de 2021, 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>.