

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia  
JUZGADO : 14° Juzgado Civil de Santiago  
CAUSA ROL : V-329-2019  
CARATULADO : CALLAHAN/

Santiago, nueve de Junio de dos mil veinte

VISTOS:

Comparece a folio 1 don Miguel Angel Caro Vidal, Abogado, domiciliado en Avenida Vitacura número 3841, piso número 4, Comuna de Vitacura, Región Metropolitana, en representación de don ADOLFO AVELINO CALLAHAN GARCÍA, quien solicita se ordene al CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES DE SANTIAGO la inscripción de dominio a favor de su representado.

Refiere que el día 12 de septiembre de 1986, ante el Notario Público, don Ivan Torrealba Acevedo y bajo el repertorio N° 75-1986, su representado don Adolfo Callahan y doña María Olga Zúñiga Donoso, celebraron una compraventa del inmueble ubicado en Ricardo Cumming n° 332, Comuna de Santiago, Región Metropolitana.

En aquella oportunidad, por una deficiente técnica jurídica y por ignorancia de las partes, no incluyeron en la escritura de compraventa antes referida, la cláusula en la cual se faculta al portador de copia autorizada de la escritura, para requerir del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, las anotaciones, inscripciones y subinscripciones que procedan que se faculta a cualquier persona portadora de copia de la escritura pueda realizar todas las inscripciones, y sólo establecieron el resto de los elementos de la esencia y de la naturaleza del contrato de compraventa, sin establecer, como ya se indicó, una cláusula en que se otorgue poder para realizar inscripciones.

Pues bien, resulta obvio que la omisión de dicha fórmula, hace imperativa la comparecencia de ambos contratantes ante el Conservador Bienes Raíces de Santiago para poder llevar a cabo la inscripción. Su representado, el Sr. Callahan García, con el tiempo perdió contacto con la vendedora, doña Olga Zúñiga, para luego enterarse



**Foja: 1**

durante este año 2019, de que ella había fallecido el día 11 diciembre de 1997, por lo cual resulta imposible la comparecencia personal de la vendedora para poder realizar la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

Al momento de haberse perfeccionado la compraventa, la compradora y vendedora no pudieron comparecer de manera conjunta a realizar la inscripción, por lo que quedó pendiente este trámite ante el Conservador de Bienes Raíces de Santiago. Sin embargo, con el tiempo, al intentar realizar la inscripción respectiva por parte de su representado, el Sr. Callahan García, esta fue rechazada y no se volvió a intentar hasta el mes de agosto de este año.

Cabe hacer presente que su representado, ha estado en posesión material del inmueble desde la fecha de la compraventa en el mes de septiembre del año 1986 sin que haya existido conflicto alguno entre las partes con posterioridad, sin existir ninguna otra anotación en la inscripción original en el registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

Señala que procedió a su inscripción el día 07 de agosto de 2019. No obstante, el Sr. Conservador de Bienes Raíces de Santiago, indica que no procede la referida inscripción, toda vez que no se encuentra facultado para poder realizar la inscripción, más bien, no se facultaba a ningún tercero para poder comparecer a nombre de los contratantes a realizar las inscripciones y que debía de acompañar comprobantes de pago de las cuotas 1, 2 y 3 del convenio con la Tesorería General de la República. Con fecha 17 de octubre se realizó el reingreso de la escritura, siendo esta vez rechazada por que no se facultaba al portador, que se debía acompañar comprobantes de pago de cuotas del convenio con Tesorería General de la República hasta el 30 de noviembre de 2019 y que se requería además un nuevo requisito: el acreditar el estado civil de la vendedora a la fecha de la compraventa.

En la actualidad, resulta imposible poder realizar ninguna de los requerimientos y objeciones del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, en primer lugar, debido al sensible fallecimiento de la vendedora, a que no contrajo matrimonio y resulta imposible probar un hecho negativo, consultado por la plataforma del Servicio de Registro Civil e Identificación, no se puede generar el certificado de matrimonio de doña Olga Zúñiga. Finalmente, cabe señalar que la Notaria de Iván Torrealba ya no existe en la actualidad, a fin de poder realizar una enmienda en la escritura antes referida.

La normativa aplicable en la especie, se encuentra en el artículo 18 y 19 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces, los cuales señalan respectivamente: artículo 18. “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



**Foja: 1**

Conservador, resolverá por escrito y sin más trámite lo que corresponda”. Artículo 19. “Si manda el juez hacer la inscripción, el Conservador hará mención en ella del decreto en que le hubiere ordenado”.

Conforme con lo dispuesto en el artículo 18 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces, solicita ordenar al Señor Conservador de Bienes Raíces de Santiago, que previo informe, inscriba en el Registro de Propiedad la compraventa de la propiedad a favor de su representado, don Adolfo Avelino Callahan García, respecto del inmueble ya singularizado, y al tenor de lo establecido en la cláusula de venta de la escritura de compraventa que se acompaña en otrosí de esta presentación.

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO:** Que el solicitante acompaña a la carpeta digital, siguiente prueba documental para fundar su pretensión:

1.- Copia digital de carátula 15601193 de 17 de octubre de 2019, formulario n° 1 presentado al Conservador de Bienes Raíces de Santiago, que indica en Obs: no se faculta al portador, acreditar estado civil de la vendedora al momento de adquirir el inmueble, acreditar pago de cuota de contribuciones.

2.- Copia digital de carátula 15279551 de 07 de agosto de 2019, formulario n° 1 presentado al Conservador de Bienes Raíces de Santiago, que indica en Obs: no se faculta al portador, no acredita pago de cuotas 2 y 3 de contribuciones.

3.- Copia digital certificado de convenio de fecha 03 de septiembre de 2019 y comprobante de resolución de fecha 15 de mayo de 2019, membrete TGR, a nombre Martiniana Viviana Isabella Callahan Abarca, Rut/Rol 7300312007.

4.- Copia digital de Mandato Especial de Adolfo Avelino Callahan García a Miguel Ángel Caro Vidal, otorgada ante el Notario Suplente de la 13ª Notaría Pública de Santiago con fecha 4 de octubre de 2019 (Repertorio N° 7128-2019). Para realizar gestiones necesarias ante el Conservador de Bienes Raíces de Santiago respecto a inmueble de Ricardo Cummings n° 332, Comuna de Santiago.

5.- Copia digital Certificado de avalúo fiscal emanado de página internet del Servicio de Impuestos Internos, respecto al Rol 00312-00007, de Ricardo Cummings n° 326, destino comercio.

6.- Copia digital aviso recibo tesorería, membrete TGR, a nombre Martiniana Viviana Isabella Callahan Abarca, respecto Ricardo Cummings n° 332, Comuna de Santiago. Comprobante pago ilegible.



**Foja: 1**

7.- Copia con vigencia al 19 de junio de 2019 en que el Conservador de Bienes Raíces de Santiago certifica que la inscripción de fojas 12155 N° 15711 correspondiente al Registro de Propiedad del año 1960 adjunta, da cuenta que doña Olga Zúñiga Donoso es dueña de la propiedad n° 326 y 332 de la Avenida Ricardo Cummings de esta ciudad, y que deslinda (...) que la adquirió por compra a los señores Enrique, Inés y Berta Montero Orostegui, de este domicilio, según escritura de 24 de octubre último, ante el Notario de Santiago don Javier Echevarría, por el precio de E° 7.000 al contado pagado. Título anterior a fojas 11237 n° 14821 de 1959.

8.- Copia digital de Escritura Pública de Compraventa de fecha 12 de septiembre de 1986, otorgada ante la 33ª Notaría Pública de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo, (Repertorio N° 75).

9.- Copia digital de Certificado de Defunción que da cuenta del deceso de doña Olga Zúñiga Donoso, acaecido el 11 de diciembre de 1997, inscrito en la Circunscripción Ñuñoa del Servicio de Registro Civil e Identificación, bajo el n° 992 del año 1997.

**SEGUNDO:** Que con fecha 24 de marzo de 2020 consta Informe emanado de Conservador de Bienes Raíces de Santiago, quien indica que se ha abstenido de inscribir la escritura pública de fecha 12 de Septiembre de 1986 otorgada en la Notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo, en atención a que no se ha acreditado por el requirente de las carátulas 15279551 y 15601193 el poder o representación que tendría para solicitar la inscripción-tradición del inmueble mediante su inscripción en el Registro de Propiedad, según lo contemplado en el artículo 61 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces y artículo 78, inciso segundo, del mismo Reglamento. No habiéndose facultado al portador de la escritura o a una persona en especial para solicitar la inscripción registral, el Conservador procederá en la forma que el tribunal determine.

**TERCERO:** Que el instrumento respecto al cual el solicitante impetra la solicitud, se trata de una copia digital de Escritura Pública de Compraventa de fecha 12 de septiembre de 1986, otorgada ante la 33ª Notaría Pública de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo, (Repertorio N° 75). La misma expresa, en lo pertinente:

- Comparece doña Olga Zúñiga Donoso 2.225.013-2 como vendedor, y don Adolfo Avelino Callahan García como comprador.

- Primero: Doña Olga Zúñiga Donoso es dueña de la propiedad n° 326 y 332 de Avenida Ricardo Cummings, (...) la adquirió por escritura de compraventa de 24 de octubre de 1960 ante el Notario Público Javier Echeverría Vial (...) dominio inscrito a su nombre a fojas 12155 n° 15711 del Registro de Propiedad correspondiente al año 1960 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.



**Foja: 1**

- Segundo: por el presente instrumento doña Olga Zúñiga Donoso vende, cede y transfiere a don Adolfo Avelino Callahan García, quien compra y acepta para sí la propiedad de Ricardo Cummings n° 326 y n° 332, Comuna de Santiago.
- Tercero: El precio de la compraventa es la suma de \$1.050.000.- que don Adolfo Avelino Callahan García cancela en este acto y que doña Olga Zúñiga Donoso declara recibir en dinero efectivo y a su entera satisfacción.
- Cuarto: la propiedad se vende ad-corporis, en el estado en que se encuentra, con todos sus usos, costumbres (...)
- Quinto: los gastos que demande esta escritura serán pagados exclusivamente por el comprador.
- Sexto: las partes antes de firmar dejan constancia que con la suscripción de la presente Escritura Pública, dejan sin efecto la escritura de promesa de compraventa celebrada entre ellos.
- En comprobante, previa lectura, firman los comparecientes, se da copia, doy fe.
- Al pie firma de doña Olga Zúñiga Donoso y don Adolfo Avelino Callahan García, timbre y firma de 33ª Notaría Pública de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo.
- La parte acompaña (otra) copia legalizada de mismo documento, ante la 12ª Notaría Pública de Santiago de don Patricio Cathalifaud Moroso. Consta en hoja 2 timbre de Archivero Judicial, de fecha 15 de marzo de 2018: Certifico que al margen de la matriz de la presente escritura no hay nota alguna.

**CUARTO:** Que el artículo 588 del Código Civil señala que los modos de adquirir el dominio son: la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte, y laprescripción (se agrega por lo general la ley). A su vez, el artículo 670 del Código Civil expresa que la tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas y consiste cosas y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo. El artículo 675 del Código Civil, en su inciso 1, indica que para que valga la tradición se requiere un título translaticio de dominio, como el de venta, permuta, donación, etcétera. A su vez, la tradición reviste distintas formas según el bien sea mueble o inmueble. En el caso de los bienes muebles, de acuerdo a lo establecido en artículos 684 y siguientes del Código Civil.

**QUINTO:** Que ahora bien, en cuanto a los bienes inmuebles (artículos 686 y siguientes), la tradición del dominio de los bienes raíces se realiza por la inscripción del título en el Registro Conservatorio del territorio en que esté situado el inmueble. De la



**Foja: 1**

misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso constituidos en bienes raíces, de los derechos de habitación o de censo y del derecho de hipoteca.

**SEXTO:** Que el propio solicitante indica que la tradición del inmueble de Ricardo Cummings nunca se realizó, esto es, la inscripción de la compraventa en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago. A su vez, la vendedora doña Olga Zúñiga Donoso falleció el año 1997, por lo que no podría actualmente realizar tradición alguna. En este caso le correspondería a los herederos, quienes a su vez tampoco adquieren por tradición, sino por sucesión por causa de muerte.

**SÉPTIMO:** Que sin perjuicio de los fundamentos de derecho planteados en este fallo, estima igualmente este magistrado que la solicitud voluntaria de marras tiene muchas inconsistencias, que la hacen inepta para acoger la solicitud, entre ellas:

- 1) Que no ha acompañado el solicitante Escritura Pública en copia autorizada (formato papel), o un instrumento válido emanado del Notario Público (repertorio) que participó en aquella compraventa. El solicitante indica que la Notaría de Ivan Torrealba “ya no existe en la actualidad”, cuestión que no se ajusta a la realidad. Es más, las notarías no dejan de existir, simplemente cambia el titular.
- 2) Que el solicitante impetra la solicitud respecto al inmueble de Ricardo Cummings n° 332, Comuna de Santiago. Sin embargo, la Escritura Pública se refiere a Ricardo Cummings n° 332 y n° 326, Comuna de Santiago.
- 3) Que no se ha acompañado a los autos la promesa de compraventa de que da cuenta la Escritura Pública de 12 de septiembre de 1986.

**OCTAVO:** Que la sola afirmación de la existencia de un derecho no es suficiente para obligar al órgano jurisdiccional a dictar una sentencia favorable. Para que el actor o demandante pueda obtener satisfactoriamente una protección, el ordenamiento lo somete a una serie de exigencias o cargas procesales. Una de éstas, quizá la más relevante, es la carga de la prueba.

VISTO lo dispuesto en los artículos 817 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; artículos 18, 19, 20 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, documentos acompañados y el informe emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Santiago,

**SE DECLARA:**

- Que se rechaza en todas sus partes la solicitud impetrada por don Miguel Ángel Caro Vidal, en representación de don Adolfo Avelino Callahan García, en cuanto



V-329-2019

**Foja: 1**

solicita que se ordene al Conservador de Bienes Raíces de Santiago que inscriba Escritura Pública de Compraventa de inmueble de 12 de septiembre de 1986.

**REGÍSTRESE, NOTIFÍQUESE, DESE COPIA Y ARCHÍVESE.**

V-329-2019

**DECTADA POR DON MARCELO REYES POZO, JUEZ DEL DÉCIMO CUARTO JUZGADO CIVIL DE SANTIAGO.**

**AUTORIZADA POR FABIOLA PAREDES ARAVENA, SECRETARIA SUBROGANTE DEL DÉCIMO CUARTO JUZGADO CIVIL DE SANTIAGO.**

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



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 abril de 2020, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>