

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 25° Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : V-202-2022
CARATULADO : ██████████

Santiago, doce de Abril de dos mil veintitrés

VISTOS:

Que en folio 1 compareció doña ██████████
██████████, egresada de derecho, domiciliada en ██████████
██████████, comuna de Santiago, quien interpuso en
procedimiento voluntario, un **reclamo judicial en contra del
CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES DE SANTIAGO**, por la
negativa de éste a inscribir la escritura pública de compraventa de
fecha 1 de junio de 2021, otorgada en la Notaría de Santiago de don
Felix Jara Cadot y rectificada por escritura pública de fecha 21 de julio
de 2021 otorgada en la misma Notaría, mediante la cual se superan
los reparos formulados por el Conservador. Fundó su solicitud en que
tal negativa perjudica a los contratantes, al verse impedidos, por una
parte los vendedores, de hacer la entrega de la cosa objeto del
contrato, cuyo precio se halla íntegramente pagado, y, por la otra
parte, el comprador, que habiendo pagado el precio, no ha obtenido la
tradición, esto es, no se ha hecho dueño de la cosa comprada. Agregó
que los contratantes han otorgado tales actos al amparo de lo
consagrado en los numerales 23 y 24 del artículo 19 de nuestra
Constitución Política, citando además los artículos 577, 582 y
siguientes, 670, 671 , 686 y siguientes, todos estos últimos de nuestro
Código Civil, y finalmente, artículo 19 N° 14 de nuestro Código
Político. **Solicitó concretamente** que se ordene al Conservador



Foja: 1

reclamado que debe inscribir, en el Registro pertinente, el título invocado en el cuerpo de la solicitud, todo a objeto de que el comprador ya nombrado, tenga por efectuada la tradición del dominio del bien raíz que ha comprado.

Que, por otro lado, el CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES DE SANTIAGO evacuó el respectivo informe en folio 7, en el cual señala que el mandatario que suscribió la escritura rectificatoria de la escritura de compraventa -en uso del mandato conferido en la cláusula décima de esta última-, carece de facultades para modificar el objeto de la compraventa en los términos expresados en la escritura rectificatoria, por cuanto en esta última se cambia la mención de la escritura de compraventa, referida a la bodega N° 98, por la siguiente: “1,066 por ciento de derechos sobre la propiedad” a la que se refiere, y, además, se agrega una inscripción de dominio omitida inicialmente.

Y que, en folios 4 y 9 la solicitante acompañó los instrumentos que allí se individualizan, como fundamento de su solicitud, los cuales son valorados en forma legal.

A folio 12 se dispuso autos para fallo.

CONSIDERANDO:

1.- Que el mandato contenido en la cláusula décima de la escritura de compraventa de fecha 1 de junio de 2021, otorgada en la Notaría de Santiago de don Felix Jara Cador, repertorio 12.344, autoriza al abogado don [REDACTED] para “suscribir escrituras aclaratorias, rectificatorias o de enmienda, necesarias para que se practiquen las actuaciones registrales que sean pertinentes”, es decir, para efectuar actos que corrijan defectos de forma del título traslativo.

2.- Que, sin embargo, la escritura rectificatoria de fecha 21 de julio de 2021, otorgada por el referido mandatario, en la misma Notaría, repertorio 16.462, contiene una modificación de la singularización del inmueble objeto de la compraventa que, en



Foja: 1

concepto del Tribunal, va más allá de lo meramente formal, y constituye una modificación de fondo, toda vez que en esta última escritura se cambia por completo la denominación o individualización del inmueble a vender (de una “bodega comercial” a un porcentaje de derechos), y, además, se agrega una inscripción de dominio omitida en el título traslativo original. En este sentido, un inmueble se singulariza a través de la respectiva inscripción de su título, siendo dicha inscripción un elemento esencial en la designación del inmueble.

3.- Que, el hecho que la individualización del inmueble contenida en la escritura rectificatoria coincida con el contenido de la inscripción de dominio actual a nombre de los vendedores (de fojas 82368 número 118134 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2017 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago) en nada altera lo concluido en el punto 2 precedente, toda vez que, la persona que otorgó la escritura rectificatoria, no tenía poder suficiente para ello, dado que solo estaba provisto de un mandato especial de aclaración y rectificación, el cual se refiere a aspectos formales del título traslativo a rectificar o aclarar, pero la rectificación hecha en la escritura rectificatoria de estos autos constituye una modificación de fondo en cuanto a la individualización de la cosa vendida, la cual, como es sabido, es un elemento esencial del contrato de compraventa. Por ende, nada impide que los mismos comparecientes a la escritura de compraventa, otorguen la respectiva escritura rectificatoria adecuando la individualización del inmueble a su único título vigente, esto es, la inscripción especial de herencia vigente a nombre de los vendedores, ya singularizada, o bien, que se otorgue poder suficiente a uno de los comparecientes o a un tercero para realizar dicho acto jurídico, especificando concretamente la escritura a rectificar y las facultades conferidas.

4.- Que, a mayor abundamiento, y conforme a lo dispuesto en el artículo 2132 del Código Civil, el mandatario que suscribió la escritura rectificatoria, debió haber obrado premunido de una facultad especial



V-202-2022

Foja: 1

para modificar cláusulas esenciales de la compraventa rectificada, como aquella que corresponde a la singularización del bien raíz a vender, dado que los términos en que le fue conferido el mandato en la cláusula décima de la escritura de compraventa rectificada, sólo se refieren aclarar o rectificar errores formales que no inciden en el fondo de la compraventa celebrada.

Por estos motivos, y visto, además, lo dispuesto en los artículos 686 del Código Civil y 18 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces; **se declara:**

Que se **desestima** la solicitud, sin perjuicio de otros derechos, según lo señalado en la parte final del punto tercero de la parte considerativa de esta sentencia.

Regístrese, notifíquese y en su oportunidad archívese.

ROL V-202-2022.

**PRONUNCIADA POR DOÑA SUSANA RODRÍGUEZ MUÑOZ,
JUEZA.**

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



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

Código: XYXEXJLLS

V-202-2022

Foja: 1



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

Código: XYXEXJLLS