

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia  
JUZGADO : 1º Juzgado de Letras de Buin  
CAUSA ROL : V-58-2019  
CARATULADO : RAMÍREZ/

Buín, nueve de Marzo de dos mil veinte

**Vistos:**

A folio 1 comparece don **Hugo Ramírez Inostroza**, chileno, casado, pensionado, C.I. N°2.633.197-8, domiciliado en calle Villaseca N° 93, Comuna de Buín, e interpone reclamo en contra del Conservador de Bienes Raíces de Buín, por la negativa de este de inscribir un contrato de cesión de derechos hereditarios, por los siguientes argumentos:

Señala que solicitó inscribir una cesión de derechos hereditarios efectuada por escritura pública por doña **Elena Aránguiz Inostroza** respecto de los derechos que adquirió de su madre doña **Leonor Inostroza Opazo**, sobre el inmueble ubicado en calle Villaseca N° 93. Inmueble que ostenta los siguientes deslindes: **Norte:** Camino Público de Villaseca; **Sur:** Manuel Antonio Palma; **Oriente:** Manuel Leiva y otros; **Poniente:** Domingo Castillo.

Indica que la cesión de derechos hereditarios consta de instrumento público consistente en escritura pública de fecha 17 de Diciembre de 1987 otorgada ante el Notario Público Titular de la Vigésima Sexta Notaría de Santiago don Humberto Quezada Moreno, Repertorio N°276.

Explica, que en la escritura referida al citar el título en su cláusula Segunda, en lugar de citar la especial de herencia de fojas 70 N°92 del Registro de Propiedad del año 1940 del Conservador de Bienes Raíces de Buín, cita la inscripción de la posesión efectiva de doña Leonor Inostroza Opazo, pero que sin embargo, no cabría duda que acerca del objeto del contrato, dado que en la cláusula Primera se singulariza el inmueble de calle Villaseca y el derecho real de herencia quedados al fallecimiento de don Raúl Melo Russ. Asimismo, la cláusula tercera del contrato señalaría expresamente que los comparecientes ceden, venden y transfieren al infrascrito todas las acciones y derechos o cuotas que a ellos corresponde o pudiere corresponderles en el inmueble individualizado en la cláusula primera.

En ese sentido, el solicitante explica que se debe estar a lo prescrito en los artículos 1560, 1562 y 1564 del Código Civil, ya que sería manifiesta y clara la voluntad de doña Elena Aránguiz Inostroza de cederle los derechos hereditarios en el inmueble. De esta manera, parecería un contrasentido negar la inscripción del contrato de autos, por haberse omitido citar la inscripción especial de herencia y haberse citado en su lugar la inscripción de posesión efectiva de la causante Leonor Inostroza Opazo. Recalca, que se debería obrar en razón de una sistematización del contenido del contrato, para así deducir que la cedente Elena Aránguiz Inostroza vendió al suscrito los derechos hereditarios que había adquirido de su madre Leonor Inostroza Opazo, y que no son otros que los inscritos a fojas 70 N°92 del Registro de Propiedad del año 1940 del Conservador de Bienes Raíces de Buín.

Respecto de las facultades del Conservador de Bienes raíces, manifiesta que estas son formales o dicen relación con vicios o defectos ostensibles o manifiestos, según lo prescribe el artículo 13 del reglamento Conservatorio. De esta manera, la regla general es que el ente registral



no puede rehusar ni retardar las inscripciones, siendo excepcional la negativa de este cuando la inscripción solicitada es en algún sentido legalmente inadmisibile.

Ahora bien, respecto de una eventual sanción por falta de alguna exigencia legal para la inscripción, el solicitante menciona que los artículos 78, 79 y 80 del Reglamento Conservatorio, no corresponderían eventualmente al caso de marras.

Finaliza, solicitando que se ordene la inscripción de la cesión de derechos hereditarios sobre el inmueble de calle Villaseca que efectuó doña Elena Aránguiz Inostroza a su favor.

A folio 7 rola el informe del Conservador de Bienes Raíces de Buin

En este indica, que a fojas 70, número 92 del Registro de Propiedad del año 1940, se practicó la inscripción especial de herencia, cuyos titulares inscritos serían **Ana Inostroza, Patricio Inostroza** y **Elena Aránguiz Inostroza**, quienes figuran en los registros como dueños de la propiedad ubicada en Villaseca, hoy Villaseca N° 93, cuyos deslindes son: **Norte:** Camino Publico Villaseca; **Sur:** Manuel Antonio Palma; **Oriente:** Manuel Leiva y otros; **Poniente:** Domingo Castillo.

Señala, que dichas personas adquirieron el inmueble por herencia testada de **doña Leonor Inostroza**, según consta de la inscripción de fojas 69 vuelta, número 91 del registro de propiedad del año 1940 y la posesión efectiva inscrita a fojas 69 número 90 del registro de propiedad del año 1940

Al margen de la anteriormente referida inscripción de propiedad, se lee:

- 1- Cedidos los derechos de don **Patricio Inostroza** a fojas 70 vuelta, número 93 del año 1940.
- 2- Cedidos los derechos de doña **Ana Inostroza** a fojas 2336, número 986 del año 1994.

Por otro lado, señala que a fojas 70 vuelta, número 93 del año 1940 se practicó la inscripción de la cesión de derechos a favor de don **Raúl Melo Russ** quien figura como dueño de los derechos que le correspondían a don **Patricio Inostroza** en la herencia ya referida de doña **Leonor Inostroza**. Adquirió dichos derechos, por medio de escritura de cesión de derechos de fecha 9 de febrero de 1940.

Al margen se lee:

- Transmitido a fojas 223 vuelta, número 150 del año 1963.

Asimismo, a fojas 223 vuelta, número 150 del registro de propiedad del año 1963, se practicó la inscripción especial de herencia, siendo sus titulares don **Raúl Melo Aránguiz**, don **Jose Melo Aránguiz** y doña **Elena Aránguiz Inostroza**, quienes figuran como dueños de los derechos que correspondían a don **Raúl Melo Russ** respecto de la propiedad ubicada en Villaseca, hoy Villaseca N° 93. Adquirieron dichos derechos por herencia de don **Raúl Melo Russ** según consta de sentencia de posesión efectiva inscrita a fojas 221 vuelta, número 148 del registro de propiedad del año 1963.

Al margen de esta última inscripción se lee:

- Cedido a fojas 992, número 977 del año 2000.

Por último, indica que a fojas 992, número 977 correspondiente al registro de propiedad del año 2000, se practicó la inscripción de la cesión de derechos a favor de **Hugo Ramírez Inostroza**, quien figura como dueño de los derechos que le correspondían a **Raúl Melo Aránguiz, Jose Melo Aránguiz** y a **Elena Aránguiz Inostroza**, respecto de la propiedad ubicada en Villaseca, hoy Villaseca N° 93. Adquirió dichos derechos por cesión que le hicieran las personas antedichas por medio de escritura pública, de fecha 16 de diciembre de 1987.



Manifiesta, que mediante la caratula N° 328350 de fecha 5 de abril de 2019, se ingresó a su despacho una escritura de cesión de derechos hereditarios, otorgada por medio de escritura pública de fecha 16 de diciembre de 1987.

En dicha escritura, comparecen don **Raúl Melo Aránguiz**, don **Jose Melo Aránguiz** y doña **Elena Aránguiz Inostroza**, quienes venden, ceden y transfieren a don **Hugo Ramírez Inostroza** un tercio del inmueble ya referido en este juicio, y que este acto jurídico se encuentra materializado en el registro de propiedad llevado a su cargo, a fojas 992 vuelta, número 977 del Registro de propiedad del año 2000.

Por otra parte, el ente registral explica que dicho contrato de cesión de derechos contiene en su cláusula segunda otra cesión de derechos, en donde doña **Elena Aránguiz Inostroza** vende, cede y transfiere a don **Hugo Ramírez Inostroza** la totalidad de los derechos que posee en la inscripción de fojas 69, número 90 del año 1940. Expone el Conservador, que la recién citada inscripción da cuenta de la posesión efectiva quedada al fallecimiento de doña **Elena Inostroza Opazo**, pero esta no hace mención alguna al inmueble objeto del contrato, sino que la posesión efectiva a favor de sus tres hijos y la consiguiente adquisición del derecho real de herencia por parte de estos.

Subraya, que si la intención de las partes era la transferencia de los derechos sobre el inmueble ya referido, se debió citar la inscripción de especial de herencia y no la inscripción de la posesión efectiva, como ocurre en este caso.

Expone, que la herencia es una universalidad jurídica distinta a los bienes específicos que la componen y que por ello escapa a la clasificación de bienes muebles e inmuebles. Consecuencia de ello, es que siendo la inscripción una manera especial de efectuar la tradición de los bienes inmuebles, la tradición del derecho real de herencia no requiere inscripción ya que ella, se rige por el estatuto de los bienes muebles, aun cuando la herencia cedida comprenda bienes inmuebles, ya que en rigor lo cedido lo cedido es la universalidad de la herencia y no los bienes comprendidos en la masa hereditaria, siendo dicha postura compartida y avalada por la Excelentísima Corte Suprema y la doctrina nacional.

Complementa su idea el Conservador, señalando que en el registro conservatorio algunos títulos que ingresan y después dan origen a una inscripción, son los traslaticios de dominio como la cesión o venta de bienes inmuebles y no la cesión de derechos hereditarios universales, ya que por este acto no se transfiere inmueble alguno, sino que se cede una universalidad jurídica distinta a los bienes que la integran. Acto, situación y voluntad que se desprenden de la escritura cuya inscripción se solicita.

Dice, que en dicha escritura las partes otorgantes titularon su acto como una *Cesión de derechos hereditarios*, y ello sumado a lo establecido en la cláusula Quinta, que menciona que los cedentes responden solamente de su calidad de heredero, según lo que prescribe el artículo 1909 del Código Civil, se demostraría la clara intención de los cedentes de transferir derechos hereditarios y no derechos sobre un inmueble determinado. A mayor abundamiento, se debe considerar además la cláusula de consentimiento en donde se consigna la oración “*todos los derechos que le corresponden o pudieran corresponder*”, la que daría cuenta de la incertidumbre propia de los contratos de cesión de derechos hereditarios.

Por otro lado, el Conservador subraya que se debe rechazar una solicitud de inscripción, cuando el título no se encuentra citado debidamente, siendo esta, una exigencia propia del principio registral de concatenación de los títulos o tracto sucesivo, que se resume en la prohibición de inscribir un derecho por el adquirente, si tal derecho no aparece inscrito a nombre del transferente en su respectivo asiento, todo en relación a los artículos 80 del reglamento Conservatorio y artículo 692 del Código Civil.

Por último, refiriéndose a la eventual aplicación de las normas de interpretación de los contratos, explica que dicha interpretación no es posible efectuarla por un auxiliar de la administración de la justicia, sino que la debe realizar un juez competente.



A folio 10, la presente causa quedó en estado de fallo.

**Considerado:**

**Primero:** Que a folio 1, con fecha 27 de julio de 2019, don **Hugo Ramírez Inostroza** comparece e interpone reclamo en contra del Conservador de Bienes Raíces de Buin, por la negativa de este a inscribir un contrato de cesión de derechos hereditarios, por los argumentos de hecho y de derecho expuestos en la parte expositiva de este fallo, que se tienen por reproducidos en este acto;

**Segundo:** Que a folio 7, rola el informe del Conservador de Bienes Raíces de Buin, cuyo contenido y consideraciones fue latamente descrito en la parte expositiva del fallo, debiendo estarse a ello.

**Tercero:** Que, el solicitante acompañó la siguiente documentación a su requerimiento:

- 1.- Copia de escritura de cesión de derechos hereditarios de fecha 17 de diciembre de 1987, suscrita ante el notario Público Humberto Quezada Moreno.
2. Copia de observaciones realizadas por el Conservador de Bienes Raíces de Buin a la caratula N° 327613 de fecha 22 de abril de 2019.

**Cuarto:** Que por su parte, el Conservador de Bienes Raíces de Buin acompañó a su informe, los siguientes documentos:

- 1.- certificado de inscripción en el Registro de Propiedad, rolante a fojas 69, número 90 correspondiente al año 1940.
- 2.- certificado de inscripción en el Registro de Propiedad, rolante a fojas 70, número 92 correspondiente al año 1940.
- 3.- certificado de inscripción en el Registro de Propiedad, rolante a fojas 992 vuelta, número 977 correspondiente al año 2000.
- 4.- certificado de inscripción en el Registro de Propiedad, rolante a fojas 70 vuelta, número 93 correspondiente al año 1940.
- 5.- certificado de inscripción en el Registro de Propiedad, rolante a fojas 223 vuelta, número 150 correspondiente al año 1963.

**A. Sobre el procedimiento de tutela:**

**Quinto:** Que si bien es cierto, en el presente juicio se contraponen y se desarrolla una divergencia entre dos posturas claramente definidas y fundadas en determinadas normas legales, es menester considerar que el artículo 18 del Reglamento Conservatorio, no especifica la forma procedimental para el debate de una cuestión de esta especie, sino que únicamente indica, que una diferencia como ésta, será resuelta de una manera expedita y pronta.

Sin embargo, hay una necesidad explícita de resolver, como en derecho corresponda, una diferencia compleja entre dos posturas disímiles, y ello solo se puede obtener por medio de la ejecución de la función tutelar, que es la única, propia y distintiva de lo que es un juicio voluntario, ya que sin perjuicio que no considerarse una instancia de apreciaciones probatorias, la convicción o convencimiento final de la suscrita para optar por alguna de las posturas esgrimidas se construye a partir, no desde el conflicto o de lo controvertido, sino solo desde el horizonte de la prudencia, la equidad y la correcta interpretación de la ley.

**B. Sobre la facultad del Conservador de Bienes Raíces:**

**Sexto:** Que la facultad calificadora registral del Conservador de Bienes Raíces, está establecida en razón de lo dispuesto en el artículo 13 del Reglamento Conservatorio, la cual, obliga a este órgano auxiliar a que desde un primer momento debe calificar el título que se le presenta a su despacho.

Ahora bien, la representación únicamente formal de la función del ente registral, ha venido quedando atrás, y existen variadas opiniones doctrinales y jurisprudenciales que entienden que



dicho articulado tiene un sentido y alcance mayor, y por consiguiente, no se limita a ser una norma de carácter ejemplar, sino más bien contener una causal genérica ejemplificada.

Por tanto, la decisión del Conservador de Bienes Raíces de Buin de no inscribir un determinado título presentado a su despacho, se enmarca, en un primer momento, como una actividad dentro de su potestad, ya que el conocimiento que posee sobre sus propios registros conservatorios, le permiten fundar decisiones encuadradas en la legalidad y en armonía con los principios registrales, permitiéndole ejercer su función más allá de un mero receptor de títulos para ser inscritos sin miramientos o exámenes de fondo.

De esta manera, el juicio en la especie, trasunta en establecer si la presente negativa se ha ajustado a derecho y tiene armonía y concordancia con los hechos expuestos y contenidos en autos, velando siempre, en tutelar el principio o bien jurídico de más valor que en autos de esta categoría se contraponen.

**Séptimo: El objeto de la reclamación: (La Discrepancia):**

Que la presente reclamación, versa sobre la negativa del Conservador de Bienes Raíces de Buin, a inscribir en sus registros conservatorios, un contrato de cesión de derechos, en donde la parte vendedora, compuesta por tres personas, ceden y transfieren al solicitante todas las acciones y derechos o cuotas que a ellos les corresponden o puedan corresponderles sobre el inmueble ubicado calle Villaseca N° 93, comuna de Buin, ya que a juicio del ente registral, dicho contrato contendría eventuales infracciones normativas que le impiden acceder y formalizar el acto traslativo de dominio.

De esta manera, la discrepancia contenida en esta reclamación y que en definitiva debe ser dilucidada se reduce a establecer la efectividad de contener el presente contrato de cesión de derechos, menciones o elementos que contradigan o, lisa y llanamente, transgredan normas de carácter general y especial, en la forma y gravedad que el Conservador ha denunciado. Es por ello, que el objetivo de este procedimiento, será el tutelar el interés más afín y cercano al principio de la libre circulación de los bienes, pero circunscrito éste, a la observancia de todas las exigencias normativas que rodean y reglan la transferencia de derechos dominio sobre un bien raíz.

**Octavo: Antecedente Documental: (El Contrato).**

Que, el principal antecedente documental que se tiene a la vista y cuyo examen será la base de esta sentencia, es el contrato de cesión de derechos, de repertorio N° 276, suscrito ante el Notario Público de Santiago, don Humberto Quezada Moreno, de fecha 17 de diciembre de 1987.

Sus principales apartados establecen lo siguiente:

- En su cláusula Primera, que don Raúl Melo Aránguiz, don Jose Melo Aránguiz y doña Elena Aránguiz Inostroza, son dueños en común de un tercio de los derechos de la propiedad ubicada en Villaseca, hoy calle Villaseca N° 93, constando su título sobre dicho inmueble, por medio de la adquisición de su derecho real de herencia a fojas 223 Número 150 del año 1963 del registro de propiedad llevado por el Conservador de Bienes Raíces de Buin.
- En su cláusula segunda, se explica que doña Elena Aránguiz Inostroza, es dueña de un tercio de los derechos de la propiedad ubicada en calle Villaseca N° 93, constando su título sobre estos derechos inmuebles a fojas 69, número 90 del registro de propiedad llevado por el Conservador de Bienes Raíces de Buin correspondiente al año 1940.
- En su cláusula tercera, que todos los cedentes individualizados en la cláusula 1° y 2°, ceden y transfieren a don Hugo Ramírez Inostroza, todos las acciones, derechos o cuotas que les corresponden o puedan corresponderle sobre el inmueble ubicado en calle Villaseca N° 93.



- En su cláusula cuarta, se establece que el precio de esta cesión o venta es de \$800.000 que el comprador paga en el acto al contado, quedando satisfecho el interés de la parte vendedora quien expresa su total conformidad con lo pagado.
- En su cláusula quinta, los cedentes se obligan a responder por su calidad de herederos y que la cesión de los derechos se hace sin gravámenes, prohibiciones o embargos, respondiendo por el saneamiento y evicción.
- En su cláusula sexta, se señala que quedarán como dueños del inmueble don Hugo Ramírez Inostroza en dos tercios, y doña Ana Inostroza en un tercio.

**Noveno: Reparos del Conservador de Bienes Raíces.**

Que en lo formal, y tal como se transcribió en la parte expositiva de esta sentencia, el reparo del Conservador constó de dos partes: una, inminentemente formal que se refiere a una posible vulneración del artículo 80 del reglamento conservatorio, y otra, ya más de fondo, que se refiere a una correcta aplicación de las normas que regulan la tradición de derechos hereditarios, muebles e inmuebles.

Esto pone de manifiesto que la denegación que hace el Conservador de Bienes Raíces, se refiere tanto a posibles transgresiones de carácter subyacente que podría contener el contrato, como respecto de cuestiones de carácter formal o evidentes que dicho contrato puede adolecer al momento de su otorgamiento.

**Décimo: Análisis.**

Que, examinado el presente contrato, se advierte que en él se contienen dos cesiones de derechos. La primera, contenida en la Primera cláusula del contrato existen tres cedentes que hacen entrega de sus derechos a la persona del solicitante, siendo este acto jurídico plenamente eficaz al consagrarse registralmente a fojas 992 vuelta, número 977 del registro de propiedad correspondiente al año 2000.

La segunda cesión de derechos, que se ubica en la cláusula segunda, da cuenta de una única cedente cuyos derechos pretende transferir y vender al aquí solicitante. Sin embargo, tal y como lo refiere el Conservador en su informe, esta última cesión efectivamente no cumple con el requisito contemplado en el artículo 692 del Código Civil ni el artículo 80 del reglamento conservatorio.

**Décimo Primero:** Que las normas referidas, exigen sin mayor interpretación el señalamiento del título anterior, cuando lo pretendido es la transferencia de un derecho inscrito, lo que se cumple genéricamente con la cita de su registro de folio, número y año.

No obstante, este requisito en la especie no se cumple, ya que erróneamente se señaló en su lugar, la inscripción de la posesión efectiva que empece a la cedente doña Elena Aránguiz Inostroza, pero no hay señalamiento respecto de su título anterior.

Dicha omisión, bien lo sabe el solicitante, quien argumenta en su demanda la necesidad de aplicar las normas de la lógica a fin de interpretar sistemática y armónicamente el contrato objeto de esta causa, para así soslayar aquella omisión y derivar definitivamente el contrato a su inscripción registral.

**Décimo Segundo:** Que sobre lo anterior, debemos entender que las normas de los artículos 1560 al 1566 del Código Civil, parten de un supuesto necesario para su aplicación, el cual no es otro que la presencia de alguna cláusula o frase obscura o ambigua que coarte el cabal entendimiento del acto en particular, ya sea respecto de una parte del contrato o ya sea respecto del contrato en su totalidad. Pero dicho contexto no se verifica en autos, ya que lo que acá sucede, es una omisión de carácter legal que empece a todo contrato de esta naturaleza, y que por algún olvido o equívoco no fue observada.

Por ese motivo, la aplicación de las normas de interpretación de los contratos invocadas por el solicitante, no se presentan, en esta oportunidad, como un instrumento supletorio de una omisión de carácter legal, ya que no es ese su objetivo.



**Décimo Tercero:** Que en rigor, la presente escritura merece ser rectificada, complementada y saneada en los términos que expuso el ente registral, ya que éste, dentro de sus facultades conferidas por la ley, ha observado una escritura legalmente inadmisibles que ha trasgredido formalmente el principio registral de la concatenación de los títulos, siendo esta la óptima e idónea forma de aclarar la voluntad de los otorgantes y de cumplir con los imperativos legales presentes en este caso.

Por consiguiente, la objeción efectuada por el Conservador de Bienes Raíces de Buin, es procedente en este aspecto.

**Décimo Cuarto:** Que respecto a la otra consideración efectuada por el Conservador de Bienes Raíces de Buin para fundar su negativa a inscribir, y que dice relación a una eventual interpretación y aplicación de los artículos 684, 686 y 688 del Código Civil, se omitirá pronunciamiento sobre ella, dado el tenor de lo expuesto precedentemente.

De esta manera, por lo todo lo antes expuesto, y en visto además lo dispuesto en los artículos 670, 684, 686, 688, 692 del Código Civil, los artículos 13, 18, y 80 del reglamento del registro conservatorio de bienes raíces y los artículos 817 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **SE RESUELVE:**

**Que no ha lugar** a la solicitud de folio 1, por reclamación ante la negativa del Conservador de Bienes Raíces de Buin, efectuada por don **Hugo Ramírez Inostroza** de inscribir la cesión de derechos hereditarios contenida en la cláusula segunda del contrato de cesión de derechos hereditarios, otorgada por medio de escritura pública de fecha 16 de diciembre de 1987

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

Rol V-58-2019

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Buin, nueve de Marzo 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 08 de septiembre de 2019, 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>