FOJA: 13 .- .-

NOMENCLATURA : 1. [40] Sentencia

JUZGADO : 2º Juzgado Civil de Viña del Mar

CAUSA ROL : V-349-2021

CARATULADO : CADIN/

Viña del Mar, veinticuatro de Febrero de dos mil veintidós

Visto:

Con fecha 9 de noviembre del 2021, comparece doña Rosa Sonia Cadín Huenuleo, dueña de casa, casada, domiciliada en calle Pedro Aguirre Cerda N° 9295, comuna de San Ramón, ciudad de Santiago, quien viene en solicitar se ordene a la Sra. Conservadora del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar, doña Ana María Letelier Peres, abogada, con domicilio en calle 9 Norte N° 623, comuna de Viña del Mar, a inscribir la escritura de Cesión de Derechos celebrada entre la solicitante y doña Filomena del Carmen Obreque Obreque, de fecha 7 de octubre de 2019, en la Segunda Notaría de la Florida de don Jaime Andrés Bernales Larraín Repertorio N° 2870-2019.

Con fecha 9 de noviembre del 2021, la solicitante acompañó documentos.

Con fecha 22 de diciembre del 2021, se agregó informe del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar.

Con fecha 22 de febrero del 2022, rectificó la fecha de la cesión de derechos celebrada.

Se trajeron los autos para fallo.

Considerando:

Primero: Que, con fecha 9 de noviembre del 2021, comparece doña Rosa Sonia Cadín Huenuleo, dueña de casa, casada, domiciliada en calle Pedro Aguirre Cerda N° 9295, comuna de San Ramón, ciudad de Santiago, quien viene en solicitar se ordene a la Sra. Conservadora del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar, doña Ana María Letelier Peres, abogada, con domicilio en calle 9 Norte N° 623, comuna de Viña del Mar, a inscribir la escritura de Cesión de Derechos celebrada entre la solicitante y doña Filomena del Carmen Obreque Obreque, de fecha 7 de octubre de 2019, en la Segunda Notaría de la Florida de don Jaime Andrés Bernales Larraín repertorio 2870-2019.



V-349-2021

Foja: 1

Indica que, con fecha 7 de octubre del año 2019, se celebró un contrato de Cesión de Derechos entre Rosa Sonia Cadín Huenuleo y doña Filomena del Carmen Obreque Obreque, chilena, pensionada, casada, cédula de identidad N° 5.161.139-K.

Expone que, dicho contrato de cesión recayó sobre los derechos que tenía doña Filomena del Carmen Obreque Obreque en el sitio número cuatro, manzana M, de la población Gabriela Mistral de Viña del Mar, individualizado en el plano agregado con el número cinco mil ochocientos once al registro de documentos de este Conservador de Bienes Raíces del año mil novecientos noventa, cuyo deslindes siguientes: NORORIENTE, en nueve metros son los con lote SURPONIENTE, en nueve coma cincuenta metros con calle Las Vertientes; SURORIENTE, en veintiséis metros con lote seis; NORPONIENTE, en veintisiete coma cincuenta metros con lote dos; con una superficie aproximada de doscientos cuarenta y cinco metros cuadrados. Adquirió estos derechos por compra que hizo al Servicio de Vivienda y Urbanización Quinta Región, según escritura privada protocolizada con el número doscientos noventa y siete en Notaría de Valparaíso, de doña María Ester Astorga Lagos, con fecha veintinueve de enero de mil novecientos noventa y tres. Que, el Dominio a su favor rola a fojas tres mil trece vuelta, bajo el número tres mil doscientos cuarenta y tres del año mil novecientos noventa y tres del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Vi**ñ**a del Mar.

Señala que, a la celebración de dicho acto compareció, además, don Mario Riquelme Almendras, chileno, pensionado, casado, cédula de identidad N° 4.303.125-2, en su calidad de cónyuge de doña Filomena del Carmen Obreque Obreque, autorizando expresamente la cesión de derechos conforme a lo establecido en el artículo 1749 del Código Civil.

Refiere que, el precio pagado por el total de los derechos fue la suma de \$2.000.000.-, suma que fue pagada al contado, en dinero efectivo y en ese mismo acto, declarando la parte cedente recibirlo a su entera satisfacción, declarándose totalmente pagado el precio.

Refiere que, con la finalidad de realizar la respectiva inscripción en el Registro de Propiedad del respectivo Conservador de Bienes Raíces, se acompañó conjuntamente con la escritura, la declaración jurada del artículo 75 del Código Tributario, Declaración sobre enajenación e inscripción de Bienes Raíces (formulario 2890), además, de adjuntar un certificado del Doctor Rubén Alvarado Vera, especialista Geriátrico que da cuenta que doña Filomena, era plenamente capaz al momento de realizar la cesión de Derechos.

Aduce que, es del caso que se negó la inscripción por parte del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar, aduciendo en primer término a que la cedente adquirió los derechos que se cede en la escritura primitiva por compra al Servicio de Vivienda y Urbanización entendiéndose para estos efectos separada de bienes. Que, dicho reparo fue subsanado mediante escritura rectificatoria de fecha 9 de



V-349-2021

Foja: 1

enero 2020, en la notaría de don Eduardo Rocco, Notario Público de San Miguel, repertorio 022/2020.

Señala que, se ingresó dicha rectificación, sin embargo, nuevamente fue rechazada aduciendo que en la cláusula segunda no existiría consentimiento, al no constar supuestamente voluntad de la solicitante.

Expone que, lo anterior resulta agraviante para su parte, toda vez que del contrato celebrado claramente se desprende la existencia de consentimiento, libre y espontaneo de ambas partes, cumpliéndose todos los requisitos para que los actos jurídicos sean válidos conforme a nuestro Código Civil.

Afirma que, sin ir más lejos, de la propia clausula tercera del contrato se desprende la existencia de un precio ascendente a la suma de \$2.000.000.-, que fue pagado por su parte como contraparte a la cesión y que da cuenta de la voluntad de adquirir que supuestamente no existe a ojos del Conservador en cuestión.

Expone que, el Titulo XIII del Libro Cuarto de nuestro Código Civil establece la forma en que deben ser interpretados los contratos, estableciéndose reglas como las del artículo 1560 que establece que "Conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras", la del artículo 1562, que establece "El sentido en que una cláusula puede producir algún efecto, deberá preferirse a aquel que no sea capaz de producir efecto alguno" y el artículo 1563 que señala "En aquellos casos en que no apareciere voluntad contraria deberá estarse a la interpretación que mejor cuadra con la naturaleza del contrato. (…)".

Expone que, por todo lo anterior y sin perjuicio de que el contrato de cesión de derechos que se pretende inscribir cuenta con todas las formalidades para que sea inscrito en cualquier Registro conservatorio del país, si se estimare lo contrario, las normas anteriormente citadas vienen en ayudar a interpretarlo, debiendo entenderse el contrato como uno, no como erróneamente lo entiende el conservador en cuestión, desglosando cada clausula como un acto distinto entre las partes.

Señala que, sin perjuicio de todo lo anterior con fecha 4 de agosto de 2021, se realizó una aclaración relativa a la escritura de Cesión de Derechos con la finalidad de que el Conservador respectivo realizara la inscripción de la escritura primitiva, sin embargo dicha aclaración ni siquiera fue recibida.

Que, conforme a lo señalado, y atendida la negativa de la Sra. Conservadora de Bienes Raíces a inscribir el contrato de Cesión ya individualizado, procede conforme a lo dispuesto en los artículos 18 y 19 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces que se ordene a la Sra. Conservadora de Bienes Raíces de Viña del Mar, que proceda a efectuar todas las inscripciones, suscripciones y anotaciones marginales que fueren pertinentes en los Registro a su



cargo, ya que no existe vicio alguno en el Contrato de Cesión de Derechos antes individualizado que la habilite a rehusar practicar lo solicitado.

Solicita tener por interpuesto reclamo en contra de la negativa de doña Ana María Letelier Peres, Conservadora del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar, acogerla a tramitación, acogerla en todas sus partes, por cumplir la escritura que se pretende inscribir con todas los requisitos legales y en definitiva ordenar proceda a efectuar todas las inscripciones, suscripciones y anotaciones marginales que fueren pertinentes en los Registro a su cargo.

Segundo: Que, con fecha 9 de noviembre del 2021, la solicitante acompañó los siguientes documentos: 1.- Escritura Pública de Cesión de Derechos de fecha 7 de octubre de 2019, entre doña Rosa Sonia Cadin Huenuleo y doña Filomena del Carmen Obreque Obreque; 2.- Escritura pública de Rectificación de Escritura de Cesión de Derechos de fecha 9 de enero de 2020, Repertorio N° 022/2020; 3.- Escritura Pública de Aclaración de Cesión de Derechos de fecha 4 de agosto de 2021, Repertorio N° 1608-2021; 4.- Certificación de Carátula 5010310 del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar; 5.- Declaración Jurada del artículo 75 del Código Tributario 07 de octubre de 2019; y 6. Declaración sobre enajenación e inscripción de Bienes Raíces (formulario 2890 del Servicio de Impuestos Internos).

Tercero: Que, con fecha 22 de diciembre del 2021, se agregó informe del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar, quien indica que, se negó la inscripción por su parte, argumentando en primer término, que la cedente adquirió los derechos en la escritura primitiva por compra al Servicio de Vivienda y Urbanismo, entendiéndose para estos efectos separada de bienes. Que, en segundo lugar, la inscripción fue rechazada aduciendo que en la cláusula segunda de la escritura de cesión no existiría consentimiento, al no constar la voluntad de aceptar de la parte cesionaria.

Señala que, a juicio del Conservador, primeramente es necesario mencionar que nuestro Código Civil, no contiene disposiciones que regulen la formación del consentimiento, por lo que el legislador llenó este vacío con la promulgación del Código de Comercio, en este sentido se hacen aplicables los artículos 97 a 108 de este Código, relativos a la formación del consentimiento en materia civil.

Expone que, el artículo 97 del Código de Comercio, prescribe: "Para que la propuesta verbal de un negocio imponga al proponente la respectiva obligación, se requiere que sea aceptada en el acto de ser conocida por la persona a quien se dirigiere; y no mediando tal aceptación, queda el proponente libre de todo compromiso". Que, a mayor abundamiento, de acuerdo al artículo 101 de dicho cuerpo legal, el consentimiento "se forma cuando se ha producido la aceptación", acogiendo de esa forma la denominada teoría de la declaración. Que, para esta teoría, la perfección del contrato tiene lugar desde el momento en que el aceptante emite su declaración de voluntad de aceptar, situación que en el caso de marras no ha sucedido. Afirma que, sabido es que la aceptación debe coincidir con los



términos indicados en la oferta, pues, en caso que altere alguno de sus contenidos será considerada como una nueva oferta.

Que, como cláusula segunda del contrato reclamado que señala "Mario Riquelme Almendras en la calidad que inviste doña Filomena del Carmen Obreque Obreque, ceden y transfieren a doña Rosa Sonia Cadín Huenuleo, los derechos del inmueble individualizado en la cláusula precedente.

Refiere que no hay voluntad de la parte cesionaria de adquirir dichos derechos y por lo demás el marido no debería comparecer como cedente, debido al estatuto especial de la mujer casada que adquiere el Servicio de Vivienda y Urbanismo"

Afirma que, sin embargo, la reclamante presentó una escritura rectificatoria en que comparece un tercero con facultades generales para rectificar la escritura pública materia de reclamación. Que, este Conservador estima, que no podría suplirse dicha voluntad por un tercero a través de una escritura pública rectificatoria y otorgada con posterioridad. Que, es decir, la voluntad de aceptación debe exteriorizarse a través de cualquier medio idóneo de forma coetánea a la oferta en el caso de un contrato solemne, como lo es una cesión de derechos sobre un bien inmueble y además es bastante discutible que se rectifique un elemento faltante o inexistente como es la voluntad de aceptación. Que, en consecuencia, no se ha formado el consentimiento conforme al art 101 del Código de Comercio.

Expone que, a contrario sensu, la reclamante señala que del contrato celebrado se desprende la existencia del consentimiento, libre y espontáneo de ambas partes, pero no ahonda como podría manifestarse tácitamente la voluntad de aceptación en el contrato, haciendo referencia solamente a la aplicación de las normas de interpretación de los contratos contenidas en nuestro Código Civil, indicando que el Conservador debería interpretar el contrato en todo su clausulado. Que, la reclamante olvida que aquella función interpretativa le corresponde a los tribunales de justicia y no es prerrogativa de los Conservadores de Bienes Raíces efectuarla.

Afirma que, por tanto, el Conservador se excedería en sus facultades e iría en directa contraposición a lo señalado en el artículo 13 del Reglamento Conservatorio que señala: "El Conservador no podrá rehusar ni retardar las inscripciones: deberá, no obstante, negarse, si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisible; 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 defecto que lo anule absolutamente, o si no contiene las designaciones legales para la inscripción". Que, por tanto, conforme al mandato entregado en el Reglamento Conservatorio, solo le corresponde constatar que el contrato mencionado adolecería de un vicio de nulidad absoluta por falta de aceptación y en consecuencia este Conservador debe negar la inscripción solicitada.



Cuarto: Que, examinada la escritura de cesión de derechos, Repertorio N° 2870-2019, celebrada el 7 de octubre de 2019, se observa que don Mario Riquelme Almendras, comparece en su calidad de administrador de los bienes propios de su cónyuge doña Filomena del Carmen Obreque Obreque. Que, asimismo, en la cláusula segunda, indica que, por el presente acto, don Mario Riquelme Almendras, en la calidad que inviste, doña Filomena del Carmen Obreque Obreque, ceden y transfieren a doña Rosa Sonia Cadin Huenuleo, los derechos que le corresponden en el inmueble individualizado en la cláusula precedente.

Que, la Conservadora de Bienes Raíces de Viña del Mar, en la certificación caratula N° 5010310, señaló que no inscribe cesión de derechos, por faltar el consentimiento en la cláusula segunda, al no constar voluntad de doña Rosa Sonia Huennuleo.

Que, a estos autos se acompañó rectificación de escritura, en donde comparece doña Carolina Angélica Lagos Díaz, en razón que en la cláusula novena de la escritura de cesión de derechos, se le otorgó mandato tan amplio como en derecho, a fin de realizar todas las rectificaciones, anotaciones y trámites que haya lugar para la perfección de este instrumento y su posterior inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, en donde se observa que viene en rectificar la cláusula segunda, debiendo decir "Por el presente acto, doña Filomena del Carmen Obreque Obreque, cede y transfiere los derechos que le corresponden en el inmueble individualizado en la cláusula precedente en virtud del artículo once de la ley dieciséis mil trescientos noventa y dos a doña Rosa Sonia Cadin Huenuleo, quien acepta y adquiere para sí esos derechos".

Que, además, arribó a esta causa informe del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar, señalando que se negó la inscripción por parte del Conservador, argumentando en primer término, que la cedente adquirió los derechos en la escritura primitiva por compra al Servicio de Vivienda y Urbanismo, entendiéndose para estos efectos separada de bienes. Que, en segundo lugar, la inscripción fue rechazada aduciendo que en la cláusula segunda de la escritura de cesión no existiría consentimiento, al no constar la voluntad de aceptar de la parte cesionaria

Quinto: Que, para efectos de resolver esta controversia, se debe tener en consideración lo dispuesto en el artículo 29 del Decreto 1, que aprueba reglamento del sistema integrado de subsidio habitacional y deroga el D.S. N $\,^{\circ}$ 40, DE 2004, y el capítulo segundo del D.S. N $\,^{\circ}$ 174, de 2005, que dispone "De la mujer casada que adquiere con subsidio habitacional y la cesión del certificado de subsidio. La mujer casada en sociedad conyugal que adquiera una vivienda del Serviu, se presumirá de derecho separada de bienes…" .

Que, en concordancia con este artículo no procede que don Mario Riquelme Almendras, comparezca para la cesión de derechos, Repetorio N° 2870-2019, otorgada ante el Notario Público don Jaime Andrés Bernales Larraín, con fecha 7 de octubre del 2019, en representación de doña Filomena del Carmen



V-349-2021

Foja: 1

Obreque Obreque, en cuanto ésta se encuentra facultada para comparecer y disponer libremente de su patrimonio.

Que, la rectificación de escritura pública, celebrada con fecha 9 de enero del 2020, ante el Notario Público don Eduardo Esteban Roco Campos, no es suficiente para efectos de entender que doña Filomena del Carmen Obreque Obreque, ha presentado su consentimiento, ni tampoco para entender que la cesionaria haya presentado su voluntad de aceptar y adquirir, por cuanto la cláusula novena que hace alusión la cláusula segunda de la citada escritura, señala que: "Las partes comparecientes otorgan mandato tan amplio como en derecho se requiere a la abogada, doña Carolina Angélica Lagos Díaz, cédula nacional de identidad número catorce millones ciento noventa y seis mil novecientos setenta y ocho guion uno, con domicilio en catedral mil doscientos treinta y tres, a fin de que realice todas las rectificaciones, anotaciones y trámites a que haya lugar para la perfección de este instrumento y su posterior inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, respectivo."

Así las cosas, a juicio de esta magistrado, no se ha acompañado documento alguno que constate que la abogada doña Carolina Angélica Lagos Díaz, posee facultades para comparecer en representación de doña Filomena del Carmen Obreque Obreque, a fin de prestar consentimiento, ni tampoco para actuar en representación de doña Rosa Sonia Cadin Huenuleo, puesto que, la cláusula novena de la escritura de cesión de derechos, señala que se confirió mandato para efectos de realizar rectificaciones, anotaciones y trámites, no siendo suficiente para efectos de que se perfeccione el consentimiento.

Que, atendido los documentos que obran en la presente causa y por todo lo anteriormente razonado, se rechazará la solicitud de fecha 9 de noviembre del 2021.

Por estas consideraciones y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1828, 582, 670, 686, 687, 690 y 694 del Código Civil, más los artículos 18, 88, 12, 13, 52, 54, 78, 80, 82, 85, del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces, y de conformidad al mérito de los antecedentes allegados y analizados, se declara:

Que, se rechaza el reclamo interpuesto en contra de la negativa de la Conservadora de Bienes Raíces de Viña del Mar, doña Ana María Letelier Peres.

Registrese, notifiquese y archivese en su oportunidad.

Rol V-349-2021

Dictada por doña Ximena Torres Valenzuela, Juez Subrogante



V-349-202	1
-----------	---

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en Viña del Mar, veinticuatro de Febrero de dos mil veintidós

