

28 .- .-

NOMENCLATURA : 1. [40] Sentencia  
JUZGADO : 18° Juzgado Civil de Santiago  
CAUSA ROL : V-352-2018  
CARATULADO : PLATA CISTERNAS

Santiago, diez de Febrero de dos mil veinte.

**VISTOS:**

Que, al folio 1, con fecha 21 de noviembre de 2018 comparece don **GUILLERMO PATRICIO PLATA CISTERNAS**, ingeniero, domiciliado para estos efectos en calle Ahumada N°370 oficina 822, Santiago, y deduce reclamación en contra de la negativa del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, solicitando ordenarle inscribir los derechos que le cabrían en un inmueble que singulariza, conforme a los antecedentes que se describen a continuación.

Relata que, consta en la escritura pública que acompaña, celebrada con fecha 16 de noviembre de 2016, el Juez Suplente del 18° Juzgado Civil de Santiago, don Adrián Octavio Reyes Pardo, en representación de don Maximiliano Emilio Otto Barrera, le vendió, cedió y transfirió todos los derechos que tenía sobre el inmueble ubicado en Pasaje San Edmundo N° 1781, comuna de Maipú, inscrito a fojas 25.992 N°39.050, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 2014, por el precio y demás condiciones establecidas en dicho instrumento.

Afirma que el señor Conservador de Bienes Raíces de Santiago se ha negado a inscribir a su nombre los derechos del inmueble ya reseñado de Pasaje San Edmundo N°1781, de la comuna de Maipú, Región Metropolitana, basado, según consta en la caratula, en que señala: "Afecto al artículo 55 del Reglamento Conservatorio".

Explica que, procede que el Tribunal ordene a dicho funcionario que practique la inscripción solicitada, por las siguientes razones:

1° Conforme lo dispone el artículo 1824 del Código Civil "Las obligaciones del vendedor se reducen en general a dos: la entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa vendida. En esta compraventa la vendedora tenía la obligación, tal como lo señala el artículo mencionado, de cumplir con la obligación que indica la Ley, y cumpliendo con lo que le señala el artículo 671, inciso 3° del mismo cuerpo legal, el que señala "en las ventas forzadas que se hacen a petición de un acreedor, en pública subasta, la persona cuyo dominio se transfiere es el tradente, y el Juez su representante legal", es decir, la obligación de efectuar la tradición del inmueble subastado recae en el Juez que sustancia la causa; la que en este caso no fue cumplida, ocasionándole un grave perjuicio en su patrimonio.

2° La negativa del señor Conservador a practicar la inscripción conservatoria solicitada, aplicando el artículo 55 del Reglamento Conservatorio adolece de un error importante, toda vez que dicho artículo regula los requisitos que debe cumplir el heredero para disponer de un inmueble. En ningún caso se debe aplicar el artículo en comento a las inscripciones que se deben practicar en las ventas forzadas ya que, de aceptar esta teoría, todos los derechos hereditarios que pertenecen a un deudor, estarían fuera del alcance de los acreedores.

3° El funcionario no puede negarse a cumplir con el cometido que le ordena la Ley ya que procede a violentar un derecho señalado en el ordenamiento jurídico como lo es el "Principio de la Libre Circulación de los Bienes" y las disposiciones legales citadas.

Conforme con lo dispuesto en el artículo 18 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces, y disposiciones citadas, solicita, previo informe del Sr. Conservador ya mencionado, ordenarle que inscriba la compraventa, que consta del documento que se acompaña.



Foja: 1

Al folio 17, con fecha 10 de abril de 2019, el solicitante comparece aclarando su solicitud y señalando que su petición concreta es *que se obligue al Conservador de Bienes Raíces de Santiago a inscribir la adjudicación en remate a nombre de su parte, toda vez que el artículo 1824 del Código Civil establece las obligaciones del vendedor y conforme a esta obligación señalada claramente en la Ley, corresponde practicar dicha inscripción*, ya que el Señor Conservador aplica erróneamente el artículo 55 del Reglamento Conservatorio, el que fija los requisitos que debe cumplir el heredero para disponer de un inmueble. En ningún caso se debe aplicar este artículo en comento a las inscripciones que se deben practicar en las ventas forzadas, ya que de aceptar esta teoría todos los derechos hereditarios pertinentes a un deudor, estarían fuera del alcance de los acreedores e imposibilitarían el pago de sus deudas

Al folio 7 y 24, de fecha 11 de enero y 7 de agosto de 2019 el Conservador de Bienes Raíces de Santiago acompaña informe, señalando los motivos por los cuales se abstuvo de inscribir la escritura de adjudicación y compraventa en remate de fecha 16 de noviembre de 2016. Manifiesta haberse abstenido de la inscripción señalada, mediante la cual don Adrián Octavio Reyes Pardo en su calidad de Juez Suplente del 18° Juzgado Civil de Santiago, y en representación legal del demandado, señor Maximiliano Emilio Otto Barrera, remató y adjudicó los derechos que este último tenía en el inmueble denominado Pasaje San Edmundo número mil setecientos ochenta y uno, que corresponde al Lote número trece de la manzana G del Conjunto Sagrada Familia, de la comuna de Maipú, en atención a que los derechos del ejecutado fueron adquiridos por sucesión por causa de muerte y además por concepto de gananciales y no han concurrido a la venta todos los herederos que en conjunto acrediten ser dueños del inmueble, para disponer de consuno del mismo.

Estima que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 55 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces y en el artículo 688 del Código Civil, la posesión legal habilita a los herederos para disponer de consuno de los inmuebles hereditarios y, en caso de efectuarse la partición, adjudicándose el o los inmuebles a alguno o algunos de los herederos, el o los adjudicatarios podrán disponer por sí solo de los inmuebles hereditarios que en la partición le hayan cabido. Atendido lo expuesto, a juicio del Conservador, el contrato de compraventa que efectúe uno o algunos de los herederos sobre sus derechos en un inmueble específico de la masa hereditaria es un contrato plenamente válido, como lo es la compraventa de cosa ajena, pero sus efectos son bastante precarios e inciertos como lo señala la doctrina, ya que su eficacia queda sujeta a lo que se resuelva en la partición. Es así como, si el bien se adjudica al heredero que cedió su cuota sobre el mismo, la enajenación produce todos sus efectos, pero si el bien cuya cuota que se ha enajenado se adjudica en la partición a otro comunero, distinto del que hizo la enajenación, en virtud del efecto declarativo de la partición, se reputa que el indivisario enajenante no ha tenido parte alguna en el bien de que se trate, por lo que la cesión de sus derechos sería una venta de cosa ajena, válida pero inoponible al heredero adjudicatario.

Es por ello que -acota-, tanto la doctrina como la Jurisprudencia, han estimado que la cesión de derechos sobre un inmueble específico que se efectúa antes de haberse practicado las inscripciones contempladas en el artículo 55 del Reglamento antes mencionado y en el artículo 688 del Código Civil, es plenamente válida, como el contrato de venta de cosa ajena, pero no conduce a la tradición y por tanto a la inscripción registral mientras el bien o los derechos de que se trate no sean adjudicados en la partición al enajenante o cedente.

Agrega que, el Conservador se abstiene también de practicar la inscripción de cesiones de derechos sobre un inmueble específico antes que se realice la partición, teniendo en cuenta lo resuelto por la Corte Suprema que ha señalado que incurre en falta o abuso de sus atribuciones, merecedora de sanción disciplinaria, el Conservador que, a nombre del comprador de derechos hereditarios de 5 de un total de 6 herederos, inscribe tales cuotas respecto de un



Foja: 1

bien raíz sucesorial sin que haya mediado un acto particional. (C. Suprema, 29 de Enero 1971 R., t 68, secc Ira., p. 34).

Finaliza señalando que, el Conservador estima que debe dar acceso al Registro de Propiedad mediante las inscripciones que practica solo a actos y contratos de efectos permanentes y, por tanto, no sujetos a la eventualidad de una cancelación, lo que podría ocurrir en este caso si por decisión de la comunidad hereditaria se resolviera adjudicar el inmueble a otro de los comuneros y no al cedente. Lo expuesto se desprende de fotocopia simple de la inscripción especial de herencia inscrita a Fojas 25992 N°39050 del Registro de Propiedad del año 2014 acompañada en el proceso, según la cual el demandado ejecutado es uno de los titulares del dominio del inmueble, ya que no concurren a la cesión los demás herederos, quienes tienen también derechos sobre el mismo. Además cabe señalar que en el acta de remate inserto en la escritura pública se señala que los derechos adjudicados equivalen al 50% de la propiedad allí singularizada, lo que no corresponde toda vez que no se ha efectuado la partición en que se adjudique dicho permuta al ejecutado. Por las razones expuestas, el Conservador de Bienes Raíces y de Comercio de Santiago, se ha abstenido de practicar la inscripción requerida.

Al folio 30, con fecha 9 de enero de 2020 se cita a las partes a oír sentencia.

**CONSIDERANDO:**

**Primero:** Que, don GUILLERMO PATRICIO PLATA CISTERNAS dedujo reclamación en contra de la negativa del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, solicitando ordenar al Conservador que inscriba el inmueble ubicado en Pasaje San Edmundo N°1781, comuna de Maipú, actualmente inscrito a fojas 25.992 N°39.050, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 2014, transferido al solicitante mediante una escritura pública de compraventa, celebrada con fecha 16 de noviembre de 2016, por medio de la cual el Juez Suplente del 18° Juzgado Civil de Santiago, actuó en representación del vendedor o cedente (Maximiliano Emilio Otto Barrera, uno de los herederos o comuneros).

**Segundo:** Que, con el objeto de sustentar su requerimiento, fueron acompañados en autos por la solicitante, entre otros, los siguientes documentos:

- Copia de escritura pública de adjudicación y compraventa celebrada entre don Maximiliano Emilio Otto Barrera, representado por el Juez del 18° Juzgado Civil de Santiago, don Adrián Octavio Reyes Pardo, como vendedor o cedente; y, don Guillermo Patricio Plata Cisternas, como comprador o cesionario (folio 29) del inmueble sub-lite.

- Copia de dos carátulas del Conservador de Bienes de Santiago. La primera con timbre de fecha 28 de noviembre de 2016 y observación de fecha 29 de noviembre de 2016; y la segunda con timbre de fecha 7 de marzo de 2017 y observación de fecha 8 de marzo de 2019. Ambas señalan el reparo: "*afecto al artículo 55 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces de Santiago*", motivo aducido del rechazo de la inscripción solicitada en estos autos (folio 29).

**Tercero:** Que, el artículo 18 del Reglamento del Registro de Conservatorio de Bienes Raíces dispone que 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 Conservador, resolverá por escrito y sin más trámite lo que corresponda.

**Cuarto:** Que, al folio 7 y 24, de fecha 11 de enero y 7 de agosto de 2019, el Conservador de Bienes Raíces de Santiago acompaña informe, señalando los motivos por los cuales se abstuvo de inscribir la escritura de adjudicación y compraventa en remate de fecha 16 de noviembre de 2016.

El Informe señala, en resumen, que no es posible inscribir la propiedad de los derechos que recaen sobre el inmueble, transferidos mediante escritura de fecha 16 de noviembre de 2016, por el vendedor o cedente, don Maximiliano Emilio Otto Barrera (quien actuó representado por el Juez del 18° Juzgado Civil),



Foja: 1

puesto que corresponden a derechos adquiridos por sucesión por causa de muerte y por concepto de gananciales y no han concurrido a la venta todos los herederos que en conjunto acrediten ser dueños del inmueble, para disponer de consuno del mismo, conforme lo exigido por el artículo 55 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces y el artículo 688 del Código Civil.

**Quinto:** Que, con el mérito de lo informado por el Señor Conservador de Bienes Raíces de Santiago, las normas legales transcritas, y los antecedentes aportados por el solicitante, la negativa del señor Conservador de Bienes Raíces de esta ciudad resulta justificada, puesto que, tal como éste señaló en su respectivo informe, no consta en la escritura de adjudicación y compraventa cuya inscripción se solicita que hayan concurrido de consuno todos los herederos para la cesión de los derechos sobre el inmueble sub-lite, conforme lo exige el artículo 55 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces.

Solo concurrió uno de los herederos, por lo que no fue posible transferir los derechos sobre el inmueble hereditario, ni siquiera en parte, faltando el consentimiento de los demás herederos, quienes eventualmente podrían llegar a ser los únicos adjudicatarios de dicho inmueble, sin que participación alguna le quepa al vendedor o cesionario que concurrió al acto de cesión, venta o adjudicación. Lo anterior, sin perjuicio que la venta haya sido forzada, puesto que dicha venta forzada fue una venta de cosa ajena, la cual es válida, de acuerdo al artículo 1815 del Código Civil, sin embargo, no conduce a la tradición o transferencia del dominio ya que el vendedor no tiene el dominio de la cosa vendida y no tiene posibilidad alguna de transferir algo que no tiene.

Y, vistos además lo dispuesto por los artículos 817 y siguientes del Código de Procedimiento Civil y artículos 12, 13, 18, 53, 54 y 55 del Reglamento del Registro de Conservatorio de Bienes Raíces, se declara:

- Que, **se rechaza la solicitud** del folio 1 de autos.  
Regístrese y notifíquese,

**Dictada por doña Lidia Patricia Hevia Larenas, Jue Suplente.**

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



V-352-2018

Foja: 1



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>