

Santiago, dos de marzo de dos mil veintitrés.

Dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, se dicta la siguiente sentencia de reemplazo.

**Vistos:**

Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción de sus considerandos tercero y cuarto, que se eliminan.

**Y teniendo, en su lugar y además presente:**

1°) Los motivos segundo y tercero de la sentencia de casación que antecede.

2°) Que, de lo reflexionado, se desprende que el Conservador de Bienes Raíces de Temuco no se encontraba facultado para negarse a inscribir la escritura pública de cesión de derechos hereditarios y usufructo vitalicio, complementada y rectificadas por las escrituras posteriores, objeto de la reclamación, al no concurrir, en la especie, los supuestos del artículo 13 del respectivo reglamento.

3°) Que, tal como se señaló en el fallo de casación que antecede, y de acuerdo con los hechos que se tuvieron por acreditados, tanto de la escritura pública de cesión de 21 de noviembre de 2013, como las complementarias y rectificatorias posteriores, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1560 del Código Civil, es posible concluir que la intención de las cedentes, fue, precisamente, vender, ceder y transferir la nuda propiedad de todos los derechos que les correspondían o pudieran corresponderle sobre el único inmueble, derechos que eran, hasta ese momento, de su plena propiedad, manteniendo para sí el usufructo vitalicio de los derechos cedidos.

En efecto, el análisis de la misma escritura primigenia que se pretende inscribir, permite concluir que, de entenderse que las cedentes, en la cláusula tercera del contrato, estaban transfiriendo la propiedad plena, como lo refiere el señor Conservador y la judicatura del grado, no se explicaría ni tendría sentido alguno lo dispuesto en la cláusula cuarta siguiente, que refiere expresamente que las cedentes *“...se reservan para sí el usufructo vitalicio de los derechos cedidos, con el fin de usar, gozar y recibir los frutos que de éste puedan obtener durante su vida. Derecho que se extinguirá solo al fallecimiento de ambas hermanas, pasando por este solo hecho a consolidarse el dominio de las acciones y derechos cedidas en este acto a favor de la cesionaria”* (sic).

Lo anterior, se confirma al analizar la cláusula quinta del referido contrato en comento, transcrito en la motivación segunda de esta sentencia, al estipular las



partes que el precio de la cesión de derechos se pagó mediante la atención y prestaciones que ambas cedentes estaban a la sazón recibiendo en el hogar de propiedad de la cesionarias, lugar donde vivió doña [REDACTED] hasta su fallecimiento el 17 de junio de 2016, tres años después de la celebración del contrato, y en donde actualmente habita doña Emilia Elena Espinosa Vera.

4°) Que, por su parte, el artículo 1560 del Código Civil establece que *“Conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras”*. Al respecto, si bien esta Corte ha sostenido (rol N° 5.238-2017) que la interpretación de las cláusulas de un contrato queda comprendida dentro de las facultades propias de la judicatura de la instancia, no puede realizarse de una manera que desnaturalice el acuerdo al que las partes habían arribado, es decir, que bajo el pretexto de dicha interpretación contractual, se de a esa voluntad una inteligencia contraria a la realidad, desconociendo la intención de los contratantes.

5°) Que, de acuerdo a lo razonado, y cumpliéndose con los requisitos contenidos en los artículos 13 y 82 del Reglamento Conservatorio de Bienes Raíces, se dará lugar a la solicitud en los términos que se indicarán.

Por estos fundamentos, disposiciones legales citadas y lo preceptuado en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se **revoca** la sentencia apelada de quince de noviembre de dos mil veintiuno, en cuanto rechaza el reclamo deducido y, en su lugar, se declara que se lo acoge y se instruye al Primer Conservador de Bienes Raíces de Temuco a efectuar la inscripción del contrato de cesión de derechos hereditarios y usufructo vitalicio de 21 de noviembre de 2013, con sus escrituras rectificatoria y complementarias en los siguientes términos:

1.- Ordenar la inscripción de los derechos y acciones hereditarios que a doña Alma Noemí Espinoza Vera le correspondían en el inmueble ubicado en calle Diego Portales N° 347, correspondiente al sitio N° 4 de la Manzana N° 87 del plano de la ciudad de Temuco, inscrito a fojas 3.341 N° 3.245 del Registro de propiedad del año 2017 del Primer Conservador de Bienes Raíces de Temuco a nombre de la Congregación Hermanitas de los Ancianos Desamparados.

2.- Ordenar la inscripción de la nuda propiedad de los derechos y acciones que le correspondían a doña Emilia Elena Espinosa Vera en el inmueble ubicado en calle Diego Portales N° 347, correspondiente al sitio N° 4 de la Manzana N° 87 del plano de la ciudad de Temuco, inscrito a fojas 3.341 N° 3.245 del Registro de



propiedad del año 2017 del Primer Conservador de Bienes Raíces de Temuco a nombre de la Congregación Hermanitas de los Ancianos Desamparados.

3.- Ordenar la inscripción del usufructo vitalicio en favor de doña Emilia Elena Espinosa Vera respecto del inmueble ubicado en calle Diego Portales N° 347, que corresponde al sitio N° 4 de la Manzana N° 87 del plano de la ciudad de Temuco, inscrito a fojas 3.341 N° 3.245 del Registro de propiedad del año 2017 del Primer Conservador de Bienes Raíces de Temuco a nombre de la Congregación Hermanitas de los Ancianos Desamparados.

Acordada con el **voto en contra** del Ministro **Sr. Blanco** y el abogado integrante **Sr. Morales**, quienes estuvieron por confirmar la sentencia que se revisa, en atención a los fundamentos consignados en el fallo de casación que antecede.

Regístrese y devuélvase.

N° 10.542-2022.-

Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Ricardo Blanco H., señora María Cristina Gajardo H., señor Diego Simpertigue L., ministra suplente señora Dobra Lusic N., y el abogado integrante señor Eduardo Morales R. No firman la ministra suplente señora Lusic, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo de la causa, por haber terminado su periodo de suplencia. Santiago, dos de marzo de dos mil veintitrés.



En Santiago, a dos de marzo de dos mil veintitrés, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

