

NOMENCLATURA : [40] Sentencia  
JUZGADO : 7º Juzgado Civil de Santiago  
CAUSA ROL : V-266-2019  
CARATULADO [REDACTED]

Santiago, veintinueve de Enero de dos mil veinte

Visto:

1º.- Que comparece Paulo Alberto Román Peña, abogado, domiciliado para estos efectos en Laguna del Maule N°77, comuna de Pudahuel, en representación convencional de [REDACTED], casado, ingeniero, del mismo domicilio, e interpone solicitud de reclamación contra la negativa del Conservador de Bienes Raíces de Santiago representado por don José Luis Maldonado Croquevielle, abogado, ambos con domicilio en calle Morandé N°440, Comuna de Santiago, Región Metropolitana, a inscribir el derecho real de usufructo constituido por cláusula testamentaria en favor del reclamante de autos.

Funda su solicitud en que dicho usufructo testamentario a favor de [REDACTED] se constituyó por parte de [REDACTED], cédula de identidad N° [REDACTED] mediante escritura pública testamentaria de fecha 4 de octubre de 1986, otorgada ante doña María Gloria Acharan Toledo, abogado, Notario público de la 42º Notaría de Santiago, quedando inscrita bajo repertorio N°29, que en su cláusula novena estableció “es mi voluntad para los efectos de pagar lo que a mi hijo [REDACTED] le corresponde por herencia por este testamento, se le adjudique de preferencia el inmueble de [REDACTED] bien del cual podrá usufructuar después del fallecimiento de doña Aurora Olga Fuentes Allendes, según he referido en cláusula sexta letra A.-”, cláusula esta última que estableció en su letra A que “Con cargo a la cuarta de libre disposición, instituyo los siguientes legados: A.- Dejo a doña [REDACTED] el usufructo del bien raíz ubicado en [REDACTED] Norte, Comuna de lo Prado.-...”.

Agrega que, con fecha 5 de febrero del año 2002, falleció doña Aurora Olga Fuentes Allendes, a quién se le asignó testamentariamente el usufructo vitalicio del inmueble referido precedentemente y, posteriormente, con fecha 1 de octubre del año 2005, habiendo transcurrido más de dos años desde el fallecimiento de aquella, falleció el causante testamentario y constituyente del usufructo, don [REDACTED]



Foja: 1

Señala, que con fecha 1 de octubre de 2018, solicitó la respectiva inscripción del derecho real de usufructo estipulado mediante escritura pública testamentaria, sobre el bien inmueble ubicado en [REDACTED] [REDACTED] cuya inscripción de dominio consta de fojas [REDACTED], número [REDACTED] correspondiente al Registro de Propiedad del año [REDACTED] mediante caratulado N° [REDACTED] acompañando la siguiente documentación: I. Minuta con detalle de solicitud de inscripción; II. Copia de escritura pública testamentaria con firma electrónica avanzada del archivero judicial; III. Certificado de Hipotecas, Gravámenes, Interdicciones y Prohibiciones de enajenar del Inmueble inscrito a fojas 44302, número 66733, del Registro de Propiedades del año 2011, ubicado en la comuna de Lo Prado, a nombre de la sucesión testamentaria quedada al fallecimiento de [REDACTED] [REDACTED] IV. Certificado donde consta la Inscripción del testamento y posesión efectiva del causante testamentario [REDACTED]; V. Certificado de defunción de [REDACTED], donde consta que la fecha de su defunción fue el día 5 de febrero de 2002. VI. Certificado de defunción de [REDACTED] [REDACTED] en donde consta que la fecha de su defunción fue el día 1 de octubre de 2005.

Explica que con fecha 10 de octubre del mismo año, el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, rechazó dicha solicitud sin expresión de causa legal, cometiendo el grave error de inscribir el usufructo testamentario, pese al rechazo informado, bajo el nombre de una persona fallecida, esto es en favor de [REDACTED] a pesar de constarle a dicho Conservador mediante los Registro que el mismo posee, que ella se encontraba fallecida con anterioridad al causante testamentario y constituyente del usufructo a favor del reclamante, prescindiendo del certificado de defunción de [REDACTED] [REDACTED] acompañado en la solicitud.

Posteriormente, con fecha 22 de octubre de 2018, reingresó la solicitud mediante el mismo caratulado N°14027117, solicitando nuevamente, se inscribiese el usufructo dejado mediante escritura pública testamentaria a favor de [REDACTED] y se enmendase el error cometido, cancelando el usufructo en favor de [REDACTED] [REDACTED] que falleció en el año 2002, antes que el constituyente del usufructo, reiterando los mismos documentos presentados con fecha 1 de octubre de dicho año, sobre todo aquellos que dicen relación con el fallecimiento de [REDACTED] en el año 2002 y del testador [REDACTED] en el año 2005, haciendo hincapié en el error cometido al inscribir el usufructo a favor de una persona fallecida.

Refiere que, con fecha 23 de octubre del año 2018, el Conservador en vez de reconocer el error cometido, procedió nuevamente a rechazar la solicitud de inscripción del usufructo en favor de John Román Fuentes, sin expresión de causa legal que justifique dicho rechazo.

Sostiene que el usufructo en su favor, en virtud de la cuarta de libre disposición según clausula sexta letra A y novena, toma vigencia desde el fallecimiento del testador



**Foja: 1**

en el año dos mil cinco y no desde el fallecimiento de [REDACTED] ocurrido durante el año 2002, por tanto, resultaría errado entender que esta última pudo haberse beneficiado y adquirido el derecho real de usufructo establecido por testamento, en virtud de la cláusula sexta de éste y con anterioridad al fallecimiento del constituyente del usufructo.

Finalmente concluye que el rechazo de la solicitud de fecha 1 de octubre de 2018, así como de su reingreso, y la inscripción errada del usufructo sin haberse solicitado a favor de una persona fallecida, no se encuentra ajustado a derecho, excediéndose en sus atribuciones el Conservador de Bienes Raíces de Santiago al rechazar dicha inscripción en su favor, extralimitándose de sus facultades, afectando sus derechos, toda vez que dicho Conservador, al rechazar la solicitud de inscripción sin expresión de causa legal, sólo indicó verbalmente que dicho usufructo no correspondía, interpretando las cláusulas de la escritura pública, careciendo de facultades para ello, dado que el único legalmente investido para esta función son los Tribunales de Justicia en lato conocimiento y no el reclamado, quién debe fundar su rechazo expresamente en una causa legal, según el propio tenor del artículo N°13, situación que en la especie no ocurre, lo que lo ha dejado en estado de indefensión, al no existir razones legales que fundamenten el rechazo.

**2º.-** Que, con fecha 13 de noviembre año 2019., Edmundo Rojas García Conservador de Bienes Raíces de Santiago a cargo del Registro de Hipotecas y Gravámenes, informa al tenor de la solicitud N° 14027117, de fecha 1 de octubre del año 2018, que [REDACTED] requirió al Conservador que, en virtud del testamento otorgado por el causante do [REDACTED] y que consta de la escritura pública otorgada en la notaría de doña [REDACTED] de fecha 4 de octubre del año del año 1986, se practicara inscripción de usufructo a favor de [REDACTED] que grava la propiedad de [REDACTED] [REDACTED]

Al respecto señala que revisados los antecedentes presentados y en especial el testamento referido en el párrafo anterior, y conforme a lo estipulado por el testador en la cláusula sexta, que dice expresamente, "con cargo a la cuarta de libre disposición, instituyo los siguientes legados: "A.- dejo a doña Aurora Olga Fuentes Allendes, el usufructo del bien raíz ubicado en Avenida Las Rejas número cero ciento catorce", se procedió a inscribir el usufructo sobre dicho inmueble pero, a favor de Aurora Olga Fuentes Allendes, tal como lo estipuló el testador, a fojas 53.300, número 59.150 del año 2018, constando, además, al margen dicha inscripción que el usufructo se extinguió por fallecimiento de la usufructuaria.

Agrega que, el reclamante en su presentación hace referencia a un grave error cometido por el Conservador al no inscribir el usufructo a favor de John Rainer Román Fuentes, conforme a la cláusula novena del testamento, manifestando al respecto que,



**Foja: 1**

dado el tenor de la escritura del testamento, fluye que, la situación planteada dice relación con la interpretación que debe hacerse del testamento, interpretación que no corresponde hacerla el Conservador, pues escapa de sus atribuciones reglamentarias.

**3º.-** Que de lo anterior se sigue, que de los términos de la cláusula novena del testamento en cuestión no aparece de manera clara a juicio del Conservador la constitución del usufructo cuya inscripción pretende el reclamante.

**4º.-** Que el artículo 12 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces dispone que el Conservador inscribirá en el respectivo Registro los títulos que al efecto se presenten.

Y, a continuación, el artículo 13 de dicho reglamento señala el Conservador no podrá rehusar, ni retardar las inscripciones: deberá, no obstante, negarse, si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisibles; por ejemplo, si no es auténtica o no está en 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 o defecto que lo anule absolutamente o si no contiene las designaciones legales para la inscripción.

**5º.-** Que con el mérito de lo informado por el Conservador de Bienes Raíces de Santiago y del tenor del testamento de fecha 4 de octubre de 1986, otorgado ante la Notario doña María Gloria Acharan Toledo, Titular de la 42º Notaría de Santiago, por don César Dagoberto Román Méndez, resulta plenamente justificada la negativa a inscribir por parte de dicho Conservador.

En efecto, la cláusula novena del testamento que se pretende constituye un usufructo en favor de John Rainer Román Fuentes, sólo establece que los derechos hereditarios de este, en cuanto hijo del causante, se le paguen mediante la adjudicación preferente del inmueble de Avenida Las Rejas Norte número cero ciento catorce de Santiago, condicionando el goce o utilización del mismo por aquel al fallecimiento de Aurora Olga Fuentes Allendes, a quién, en la cláusula sexta de dicho instrumento le fue legado el usufructo vitalicio de ese inmueble, según la interpretación armónica de ambas cláusulas.

**6º.-** Que la circunstancia del fallecimiento de doña Aurora Olga Fuentes Allendes, usufructuaria vitalicia, con anterioridad a deferírsele dicho legado, solo determinó que, en el evento de adjudicársele preferentemente a John Rainer Román Fuentes el inmueble de calle Las Rejas Norte N° 0114 Comuna de Lo Prado, éste tendría el goce inmediato de ese inmueble, pero no la constitución de un usufructo en su favor sobre dicho bien raíz.



V-266-2019

**Foja: 1**

Por tanto, de acuerdo a lo expuesto y lo dispuesto en los artículos 18 y siguientes del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces; 764 y siguientes del Código Civil; 160, 170 y 817 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se declara que no ha lugar a la solicitud de reclamo contra la negativa del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, presentada por Paulo Román Peña en representación de John Rainer Román Fuentes.

**Dictada por don Julio Ramírez Zolezzi, Juez Suplente.**

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Santiago, veintinueve de Enero 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>