

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 2º Juzgado Civil de Temuco
CAUSA ROL : V-9-2021
CARATULADO : CONGREGACION DE LAS HERMANITAS DE
LOS ANCIANOS DESAMPARADOS/

Temuco, quince de Noviembre de dos mil veintiuno

VISTOS:

A folio 1 comparece la abogada doña Jeanette Seguel Rodriguez, abogada, en representación de la Congregación Hermanitas De Los Ancianos Desamparados, institución con personalidad jurídica de derecho público, rol único tributario setenta millones doscientos ochenta y tres mil ciento cuatro guión cero, del giro beneficencia, domiciliada en Avenida Holandesa número cero novecientos dos de Temuco, quien solicita se ordene en favor de su representada la inscripción judicial de contrato de inmueble que indica en su libelo, conforme a los argumentos de hecho y derecho que expone en su solicitud.

A folio 1 la solicitante acompaña 1. Copia de contrato de cesión de derechos y usufructo de fecha 21 de noviembre de 2013, Repertorio 5327-13. Notaría Humberto Toro Martínez-Conde; 2. Copia de escritura rectificatoria de fecha 22 de agosto de 2017, Repertorio 3068- 2017. Notaría Esmirna Vidal de Temuco; 3. Copia de escritura rectificatoria de fecha 13 de noviembre de 2017, Repertorio 7.926-2017 Notaría Basualto de Temuco; 4. Certificado de defunción de Alma Noemí espinosa Vera; 5. Certificado de nacimiento de Emilia Elena Espinosa Vera; 6. Copia de escritura rectificatoria de fecha 4 de septiembre de 2020. Repertorio 2716-2020, Notaría Loyola de Temuco; 7. Copia de hoja de reparos del CBR; 8. Copias de boletas N° 0669650 y N°0686935 del Primer Conservador de Bienes Raíces de Temuco.

A folio 8 y 9 la solicitante rindió información sumaria de testigos.



Foja: 1

A folio 12 rola informe remitido por el Primer Conservador de Bienes Raíces respecto de la solicitud de autos.

A folio 15 quedaron los autos para resolver.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que , a folio 1 comparece la abogada doña Jeanette Seguel Rodriguez, abogada, en representación de la Congregacion Hermanitas De Los Ancianos Desamparados, institución con personalidad jurídica de derecho público, rol único tributario setenta millones doscientos ochenta y tres mil ciento cuatro guión cero, del giro beneficencia, domiciliada en Avenida Holandesa número cero novecientos dos de Temuco, quien solicita se ordene en favor de su representada la inscripción judicial de contrato de inmueble que indica en su libelo, conforme a los argumentos de hecho y derecho que expone en su solicitud., conforme a los argumentos de hecho y derecho que expone en su solicitud, al siguiente tenor:

“Que vengo en solicitar a SSa., disponga la inscripción judicial de un contrato de cesión de derechos y usufructo vitalicio, en la forma que se indica en esta presentación, respecto del cual el Primer Conservador de Bienes Raíces de Temuco, con oficio en calle Vicuña Mackenna N°361 de la ciudad de Temuco, se ha negado en reiteradas oportunidades a practicar inscripción. Hechos. Con fecha 21 de noviembre de 2013 en la Notaría Humberto Toro Martínez - Conde, se celebró un contrato de cesión de derechos hereditarios con usufructo vitalicio entre doña Alma Noemí Espinosa Vera, chilena, soltera, cedula nacional de identidad 2.236.583-5, doña Emilia Elena Espinosa Vera, chilena, soltera, cédula nacional de identidad 3.930.018- 4, ambas domiciliadas en el Hogar Nuestra Señora del Carmen, perteneciente a la Congregación Hermanitas de los Ancianos Desamparados, ubicado en calle Holandesa N°902 de Temuco, como cedentes, y la Congregación Hermanitas de los Ancianos Desamparados. institución con personalidad jurídica de derecho público, rol único tributario número setenta millones doscientos ochenta y tres mil ciento cuatro guión cero, giro beneficencia, representada legalmente por doña Elisa López



Foja: 1

Toha, ciudadana española, soltera, religiosa, cédula nacional para extranjeros 9.699.505-9, como cesionaria; respecto del inmueble consistente en sitio y casa ubicado en calle Diego Portales N°347, que corresponde al sitio N°4 de la manzana N° 87 del plano de esta ciudad, inscrito a fojas 3.341 número 3.245, del Registro de Propiedad del año 2017 del Primer Conservador de Bienes Raíces de Temuco. Dicho contrato fue redactado y patrocinado por la Clínica Jurídica de la Universidad Católica de Temuco, siendo la minuta original firmada por la suscrita en calidad de abogada guía de la clínica jurídica, y responsable de un grupo de estudiantes en práctica, y en virtud del mandato otorgado en la misma, se otorgaron las rectificaciones posteriores. En atención a observaciones formuladas por el Primer Conservador de Bienes Raíces de Temuco, el referido contrato fue rectificado por escritura de fecha 22 de agosto de 2017, Repertorio 3068-2017, otorgado en la Notaría de Esmirna Vidal Moraga, rectificación en la cual se corrigieron la cláusula primera respecto a la individualización del inmueble, inscripción y deslinde Poniente y la cláusula segunda del instrumento original. Con fecha 13 de noviembre de 2017, Repertorio 7.926-2017 de la Notaría de Héctor Basualto Bustamante, se complementa la escritura original, en el sentido de incorporar certificado médico de doña Alma Noemi Espinosa Vera, que acredita que al momento de celebrar el contrato original se encontraba en plenas facultades mentales para hacerlo. Con fecha 17 de junio de 2016 falleció en Temuco doña Alma Noemi Espinosa Vera. En febrero de 2020, la cesionaria presentó a inscripción al Primer Conservador de Bienes Raíces de Temuco, el contrato de cesión de derechos y sus rectificación y complementación, efectuándose el pago de los honorarios respectivos según da cuenta boleta 0669650 que se acompaña en un otrosí. La respuesta a la petición fue negativa, el reparo consistió en que el contrato original señala que se ceden acciones y derechos hereditarios sobre la propiedad y las cedentes se reservan el usufructo, por lo cual lo correcto es que lo cedido sea la nuda propiedad de dichas acciones y derechos hereditarios. SS., tal como se acredita en certificado de defunción que se adjunta en un otrosí de esta presentación, a la fecha de presentación a inscripción y



Foja: 1

reparo, doña ~~Alma Noemí Espinosa Vera~~ se encontraba fallecida, por lo cual a su respecto, la reserva de usufructo se encontraba extinguida, y conforme a la cláusula cuarta del contrato original, el dominio de estas acciones y derechos se consolidan en la cesionaria CONGREGACION HERMANITAS DE LOS ANCIANOS DESAMPARADOS. Sin perjuicio de lo anterior, esta compareciente a petición de la cesionaria y en virtud del mandato especial otorgado en la misma escritura de cesión, cláusula novena, otorgó con fecha 4 de septiembre de 2020, una escritura rectificatoria de la original, indicando que se había incurrido en dicho error y que se subsanaba en el sentido de indicar que lo cedido corresponde a la nuda propiedad de las acciones y derechos sobre el inmueble indicado. Presentada nuevamente para revisión al Primer Conservador de Bienes Raíces de Temuco, este repara nuevamente señalando que la escritura rectificatoria de 4 de septiembre de 2020 no era suficiente, pues el mandato invocado, no otorga facultades suficientes a la compareciente para rectificar una cláusula esencial del contrato. Conocida esta respuesta, personalmente me dirigí a un abogado revisor del Primer Conservador de Bienes Raíces de Temuco, solicitándole revisar nuevamente los antecedentes, y proceder a inscribir el usufructo de doña Emilia Elena Espinosa Vera, quien aún vive en el Hogar Nuestra Señora del Carmen, perteneciente a la Congregación Hermanitas de los Ancianos Desamparados y respecto de las acciones y derechos de doña Alma Noemí se inscriban en dominio a nombre de la Congregación cesionaria, pues extinguido el derecho de usufructo por muerte de la cedente, el dominio se radica en la cesionaria conforme a lo dispuesto en la cláusula cuarta del contrato original. La respuesta fue igualmente negativa. Tal como tendremos la oportunidad de acreditar, el origen de este contrato, nace de la necesidad de obtener cuidado, alojamiento y atención para doña Emilia Elena y doña Alma Noemí por parte del Hogar de Ancianos Nuestra Señora del Carmen, situación a la que debieron recurrir dada su avanzada edad, sus discapacidades y la imposibilidad de continuar viviendo solas en el domicilio del inmueble señalado, ninguna de las dos hermanas tenía familia hijos, cónyuges ni familiares que se hiciesen cargo de su cuidado y atención. En este contexto, doña Emilia Elena y doña



Foja: 1

Alma Noemí, efectuaron la cesión de sus acciones y derechos en la propiedad ya individualizada, y el precio de diez millones de pesos de esta transacción se pagaría por parte de la Congregación cesionaria, prestando cuidado, atención, alojamiento y todo lo necesario hasta el día de la muerte de las cedentes, así ocurrió con doña Alma Noemi. La reserva del usufructo, respondió en su oportunidad, a que con la renta de dicha propiedad mientras las cedentes estuviesen viviendo en el Hogar Nuestra Señora del Carmen, se pagarían todos los gastos que no podía asumir la Congregación, tales como traslados, vestuario, horas de especialistas, remedios, etc. A la fecha de celebración del contrato, ambas cedentes contaban con sus facultades mentales en estado suficiente, según dan cuenta los certificados médicos protocolizados en su oportunidad. Sin embargo por razones de forma el contrato no ha podido ser inscrito. Actualmente, las formalidades no son posibles de subsanar pues como se mencionó doña Alma Noemí, ya se encuentra fallecida y doña Emilia Elena, tiene ya 96 años, y si bien continua viviendo en el Hogar y recibiendo las atenciones y cuidados tal como reza el contrato, ya no cuenta con la capacidad de poder concurrir a una notaría a firmar ningún tipo de instrumento, lo que incluye una eventual escritura rectificatoria en los términos que señala el Conservador de Bienes Raíces, quedando por lo tanto el contrato sin posibilidad

de producir los efectos jurídicos tenidos a la vista por las contratantes al momento de celebrarlo. S.Sa., la presente solicitud, se funda en el ejercicio legítimo del derecho que corresponde a la cesionaria, para perseguir la inscripción de los derechos adquiridos a su nombre, por cuanto ésta ha dado cumplimiento íntegro a las obligaciones adquiridas en el contrato de fecha 21 de noviembre de 2013, Repertorio 5327-13, Notaría Humberto Toro Martínez- Conde. La voluntad de las partes ha sido manifestada de manera pura y simple, esto es, que ocurrido el fallecimiento de las cedentes, sus derechos en la propiedad consistente en sitio y casa ubicado en calle Diego Portales N°347, que corresponde al sitio N°4 de la manzana N° 87 del plano de esta ciudad, inscrito a fojas 3.341 número 3.245, del Registro de Propiedad del año 2017 del Primer Conservador de Bienes Raíces de Temuco, se consoliden en dominio en



Foja: 1

la Congregación Hermanitas de los Ancianos Desamparados. La voluntad de las partes, manifestada en el contrato se encuentra exenta de vicios, y se encuentra plasmada en un instrumento público, sin embargo, por las razones expuestas no se ha podido llevar adelante la inscripción. Derecho El Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces señala en su Art. 13 que “El Conservador no podrá rehusar ni retardar las inscripciones: deberá, no obstante, negarse, si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisibile; 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 o defecto que lo anule absolutamente, o si no contiene las designaciones legales para la inscripción. Por su parte, el Código Civil dispone: Art. 1445. “Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad es necesario: 1° que sea legalmente capaz;. 2° que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio; 3° que recaiga sobre un objeto lícito; y 4° que tenga una causa lícita...”. El Art. 1453 agrega que “El error de hecho vicia el consentimiento cuando recae sobre la especie de acto o contrato que se ejecuta o celebra, como si una de las partes entendiese empréstito y la otra donación; o sobre la identidad de la cosa específica de que se trata, como si en el contrato de venta el vendedor entendiese vender cierta cosa determinada, y el comprador entendiese comprar otra.” En autos SSa., la capacidad legal de las partes se encuentra plenamente acreditada, no cabe duda alguna respecto a la licitud del objeto y de la causa del contrato, no ha mediado error fuerza ni dolo en la voluntad. La naturaleza del contrato es clara, el precio y forma de pago se encuentran expresamente señalados y aceptados por ambas partes y no existe tampoco vicio en la sustancia o calidad esencial ni determinante del objeto, En definitiva se dan todas las exigencias legales para que el contrato surta plenos efectos, los errores que aduce el Primer Conservador de Temuco no vician el consentimiento de los contratantes y menos aún hacen anulable el contrato celebrado entre ellas, pues ambas entienden claramente que la consolidación del



Foja: 1

dominio de las acciones y derechos que correspondían a doña Alma Noemí y que corresponden a doña Emilia Elena, sobre el inmueble de autos, se producirá en la cesionaria solo una vez fallecidas las cedentes. Ahora bien, como los defectos de la escritura original, resultan a estas alturas insalvables, conforme a los intentos efectuados, y siendo evidentemente errores de escrituración del contrato y no de la voluntad de las partes, es que en virtud de lo dispuesto en el art. 18 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, esta parte recurre ante S.Sa., a fin de solicitar se ordene al Primer Conservador de Bienes Raíces practicar la inscripción judicial, en los términos señalados en la parte petitoria. S.S. resulta necesario precisar las funciones primordiales del Conservador de Bienes Raíces y los fines o roles que cumple la inscripción conservatoria en el registro de propiedad en nuestra legislación. Así, el artículo 446 del Código Orgánico de Tribunales define a los Conservadores en general como "Ministros de Fe encargados de los registros conservatorios de bienes raíces, de comercio, de minas, de accionistas, de sociedades propiamente mineras, de asociaciones de canalistas, de prenda agraria, de prenda industrial, de especial de prenda y demás que les encomienden las leyes". El artículo 13 del Reglamento en concordancia con los artículos 12, 14, 25 y 70 del mismo, contiene efectivamente la regla general en cuanto a que el Conservador está obligado a inscribir los títulos que se le presenten, salvo en las situaciones de excepción que regula el mismo artículo 13 y el artículo 14. De las normas antes transcritas se colige que el Conservador de Bienes Raíces requerido se encuentra obligado a efectuar la inscripción, salvo que la práctica de la misma esté en alguna de las situaciones a que hacen referencia los preceptos referidos. Dicho de otro modo, la autorización en casos de excepción concedida al Conservador para negarse a practicar una inscripción, sólo opera "si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisibles". Luego la norma refiere ejemplos de ese concepto concernientes a situaciones de irregularidades, esencialmente formales, salvo aquella relativa a que sea "visible en el título algún vicio o defecto que lo anule absolutamente", lo que como se desprende de los antecedentes de esta solicitud claramente no es el caso.



Foja: 1

POR TANTO, De conformidad a lo expuesto, y a lo dispuesto en Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces. A SSa. PIDO, tener por presentada la presente solicitud y disponer la inscripción judicial del contrato de cesión de derechos y usufructo vitalicio, ya individualizado, en los siguientes términos: 1. Respecto de los derechos de doña Alma Noemí Espinosa Vera, ordenar la inscripción de los derechos y acciones hereditarios que a esta correspondían en el inmueble consistente en sitio y casa ubicado en calle Diego Portales N°347, que corresponde al sitio N°4 de la manzana N° 87 del plano de esta ciudad, inscrito a fojas 3.341 número 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, en virtud de encontrarse extinguido el usufructo reservado, por fallecimiento de la cedente con fecha 17 de junio de 2016 y en consecuencia consolidado el dominio de las acciones y derechos que a ella correspondían, en la cesionaria. 2. Respecto de los derechos de doña Emilia Elena, ordenar la inscripción, de la nuda propiedad de sus derechos y acciones en el inmueble consistente en sitio y casa ubicado en calle Diego Portales N°347, que corresponde al sitio N°4 de la manzana N° 87 del plano de esta ciudad, inscrito a fojas 3.341 número 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 por haber sido efectivamente esta su voluntad, y haberse incurrido en un error formal, actualmente imposible de subsanar por los motivos ya expresados. 3. A su vez, respecto de doña Emilia Elena, inscribir a su nombre el usufructo vitalicio, reservado respecto de la misma propiedad, conforme lo señalado en la cláusula cuarta del contrato original.”

SEGUNDO: Que con fecha 07 de septiembre de 2021 se recepciona informe remitido por el Conservador de Bienes Raíces de Temuco, señalando que con fecha 10 de Marzo del 2.020, según Boleta N.° 669.650, Repertorio N.° 4.644 y 4.645 de ese mismo día, ingreso al Conservador de Bienes Raíces una escritura pública de compraventa de fecha 21 de Noviembre del 2.013 otorgada ante el Notario Público de la ciudad de Temuco, don Humberto Toro



Foja: 1

Martínez-Conde, Repertorio N.º 5327-2013, y complementarias fecha 22 de Agosto del 2.017 otorgada ante el Notario Público de la ciudad de Temuco, doña Esmirna Vidal Moraga, repertorio N.º 3.068-2017 y escritura complementaria de fecha 13 de noviembre del 2.017 ante el Notario Público de la ciudad de Temuco, don Héctor Efraín Basualto Bustamante, repertorio N.º 7.926-2017, dando cuenta de una compraventa de las acciones y derechos de dominio que les correspondían a las vendedoras doña Alma Noemi Espinosa Vera y doña Emilia Elena Espinosa Vera, en el inmueble inscrito a fojas 3341 N.º 3245 del Registro de Propiedad del ario 2.017. Señala que dicha inscripción de dominio fue reparada, en virtud del artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, por cuanto, se señala en su cláusula de venta del señalado contrato, su objeto era de compraventa de las acciones y derechos que les correspondían a las vendedora en el inmueble, y que las vendedoras no podían reservarse para si el usufructo de esas acciones y derechos, porque habían vendido la plena propiedad de sus acciones y derechos de dominio. Indica que posteriormente se ingresó una tercera escritura pública rectificatoria de la escritura de compraventa de fecha 21 de Noviembre del 2.013 otorgada ante el Notario Público de la ciudad de Temuco, don Humberto Toro Martínez-Conde, que fue otorgada con fecha 04 de Septiembre del 2.020 otorgada ante el Notario Público de la ciudad de Temuco, don Rodrigo Sanhueza Rios, suplente del titular don Juan Antonio Loyola Opazo, compareciendo para tal efecto la abogado doña Jeanette Seguel Rodríguez en representación de las vendedoras Alma Noemi Espinosa Vera y Emilia Elena Espinosa Vera y de la parte compradora, Congregación Hermanitas De Los Ancianos Desamparados. Dicha escritura rectificatoria, rectificaba la cláusula de venta, en el sentido que las vendedoras vendían, cedían y transfería la nuda propiedad de todos los derechos, que a las cedentes corresponden o pudieren corresponderles en la propiedad, la que fue igualmente reparada, por cuanto la abogado doña Jeanette Seguel Rodríguez, no tenía poder suficiente para rectificar una clausula esencial del contrato de compraventa, según el poder conferido en la cláusula Noveno de la escritura pública de compraventa de fecha 21 de Noviembre del



Foja: 1

2.013 otorgada ante el Notario Público de la ciudad de Temuco, don Humberto Toro Martínez-Conde, Repertorio N.° 5327- 2013. Finalmente hizo presente que el poder conferido por la parte vendedora y compradora en la cláusula Noveno de la escritura pública de compraventa de fecha 21 de Noviembre del 2.013 otorgada ante el Notario Público de la ciudad de Temuco, don Humberto Toro Martínez-Conde, Repertorio N.° 5327-2013, a la abogado doña Jeanette Seguel Rodríguez su poder se encuentra extinguido en virtud a lo establecido en el artículo 2.163 del Código Civil, según el certificado de defunción acompañado por la propia solicitante a los autos, dando cuenta del fallecimiento de doña Alma Noemí Espinosa Vera con fecha 17 de Junio del ario 2.016.-

TERCERO: Que , el Art. 817 del Código de Procedimiento Civil establece que son actos judiciales no contenciosos aquellos que según la ley requieren la intervención del juez y en que no se promueve contienda alguna entre partes. En dicho sentido, esta sentenciadora solo puede conocer de aquellas materias que expresamente el legislador le ha encomendado. Así, en relación al caso sublite, el Art. 18 del Reglamento del Conservador 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. Así las cosas a esta sentenciadora le corresponde pronunciarse exclusivamente acerca de si la negativa del conservador en contra de las que reclama la solicitante se ajustan o no a derecho, no estando facultado el tribunal para subsanar errores contenidos en escrituras públicas u otros errores que puedan resultar insubsanables. Que en dicho sentido, en mérito de lo expuesto por la propia solicitante y lo informado por el señor Conservador de Bienes Raíces de Temuco, queda de manifiesto que la escritura aludida en la solicitud de folio 1 y sus rectificaciones no fueron en definitiva inscritos en el Conservador de Bienes Raíces en una primera instancia por un defecto contenida en ella, ya que su objeto fue la compraventa de las acciones y derechos que les correspondían a las vendedoras en el inmueble, no pudiendo estas reservarse para si el usufructo



Foja: 1

de esas acciones y derechos, porque habían vendido la plena propiedad de sus acciones y derechos, error que en definitiva no pudo ser subsanado por las partes, por encontrarse extinguido el mandato de la abogada Jeanette Seguel Rodríguez en virtud a lo establecido en el artículo 2.163 del Código Civil. Que en consecuencia, encontrándose las negativas del Señor Conservador de Bienes Raíces ajustadas a derecho, se rechazará la solicitud de folio 1, según se dirá en lo dispositivo del fallo.

CUARTO: Que la demás prueba no analizada en los particular en nada afecta lo dispositivo del fallo.

Y visto lo dispuesto en los artículos 160, 170, 817 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, Ley 19.867 y siguientes del Código Civil; se resuelve:

I.- **NO HA LUGAR** a la solicitud de folio 1 presentada por la abogada doña Jeanette Seguel Rodriguez, abogada, en representación de la Congregación Hermanitas De Los Ancianos Desamparados.

Notifíquese y regístrese.

V-9-2021

Dictada por María Alejandra Santibáñez Chesta, Juez Titular del Segundo Juzgado Civil de Temuco.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Temuco, quince de Noviembre de dos mil veintiuno**



V-9-2021

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 05 de septiembre de 2021, 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>