

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 22º Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : V-305-2021
CARATULADO : SILVA/

Santiago, veinticinco de Abril de dos mil veintitrés

VISTO:

A folio 1 y complementada a folio 12, comparece **GABRIELA DEL CARMEN SILVA TAMAYO**, jubilada, domiciliada en calle San Andrés N°4058, población Buzeta, comuna de Cerrillos, quien viene en solicitar se ordene al Conservador de Bienes Raíces de Santiago, que practique la inscripción de cesión de derechos hereditarios que singulariza.

Funda su petición en que por escritura pública de fecha 31 de julio de 1987, otorgada en la Novena Notaría de Santiago, su madre doña María Tamayo Miranda, le cedió los derechos hereditarios que le correspondían en la sucesión de don Eulogio Silva Ubilla, padre de la solicitante, y en especial su cuota en el dominio del sitio 16 de la manzana 6 de la población Buzeta, comuna de Cerrillos, ubicado en calle San Andrés 60, hoy N°4058.

Explica que la posesión efectiva de la herencia fue otorgada por auto de fecha 19 de noviembre de 1985, por el 4º Juzgado Civil de Santiago, e inscrita a fojas 13.673 N°15.474, y la inscripción especial de herencia rola a fojas 13.674 N°15.475, ambas del Registro de Propiedad del año 1986, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

Precisa que en la escritura pública de cesión de derechos referida, se establece clara e inobjetablemente que la solicitante adquiere para sí todos los derechos que le hubieren correspondido a doña María Tamayo Miranda y que la cesión en cuanto a la cuota que le corresponde a la cedente se hace como cuerpo cierto, con todos los usos, derechos, costumbres y servidumbres. Y asimismo, también se establece el cumplimiento a lo indicado en los artículos 1749 del Código Civil, encontrándose autorizada la cesionaria y peticionaria de autos, por su actual cónyuge, por lo que se cumple exactamente con lo predispuesto en la normativa legal. Añade que los comparecientes de la cesión de derechos, renunciaron expresamente



Foja: 1

según la escritura pública, a las acciones resolutorias que pudieran derivar de aquel contrato.

Manifiesta que con fecha 09 de noviembre de 2020, en la carátula 16864927, el Conservador de Bienes Raíces de Santiago se negó a inscribir la cesión de derechos argumentando que ya había derechos transmitidos.

Alega que de una sencilla y simple lectura de la cesión ya singularizada, se puede concluir que se debe inscribir, dado que el instrumento es anterior a la transmisión de los derechos esgrimidos, como la imposibilidad de lograr la inscripción correspondiente, y por tanto, no existe razón legal para negar la inscripción de la escritura acompañada en autos, dado que no se cumplen las condicionantes esgrimidas por el Conservador de Bienes Raíces para ello, porque técnicamente se están transfiriendo la totalidad de los derechos que posee doña María Tamayo Miranda.

Hace presente que *“para la transferencia de derechos de propiedad o hereditarios se requieren dos elementos: el título traslativo de dominio (en este caso la sesión de derechos) y la transferencia que recae sobre una cosa determinada para lo cual se requiere la correspondiente inscripción conservatoria”* (sic) y adiciona que *“en este caso por tanto el adquirente, en este caso ésta suscrita, no podrá hacerse dueña sino hasta la respectiva inscripción, por tanto el título y la inscripción nos lleva a la observación de la teoría del título y el modo, denominación que hace referencia a la formalización conceptual de los requisitos de Traditio Romana. A fin de desarrollar ambos conceptos y en especial la inscripción para transferir el dominio, al no observarse aquella no tendrá el adquirente la propiedad, sino solo tendrá una mera expectativa”*.

En razón de todo lo antes esgrimido, solicita que se ordene al señor Conservador de Bienes Raíces de Santiago, inscribir los derechos hereditarios antes referidos y que le fueron cedidos mediante escritura pública, a su nombre.

A folio 5, se evacúa informe por el Señor Conservador de Bienes Raíces de Santiago, señalando que su negativa a inscribir se funda en que los derechos cedidos se encuentran en la actualidad transmitidos e inscritos a fojas 30391 N°44980 en el Registro de Propiedad del año 2015 de dicho



Foja: 1

Conservador, a nombre de los herederos de doña María Tamayo Miranda, entre los cuales se encuentra la cesionaria, doña Gabriela del Carmen Silva Tamayo.

A mayor abundamiento, añade que el Conservador, atendido que se encuentran transmitidos los derechos cedidos, carece de facultades para cancelar la inscripción especial de herencia actualmente vigente, afectando los derechos de los herederos de doña María Tamayo Miranda, lo que ha motivado el rechazo al inscribir la escritura pública de cesión de derechos hereditarios de marras.

A folio 12, la solicitante complementa su petición, en el sentido de que adicionalmente, se ordene al Conservador de Bienes Raíces de Santiago, que en forma previa a la inscripción de la cesión de derechos de marras, cancele la inscripción especial de herencia de fojas 30391 N°44980 de su Registro de Propiedad correspondiente al año 2015.

A folio 14, se ordenó notificar a los herederos que componen la sucesión quedada al fallecimiento de María Tamayo Miranda.

A folios 21, 26, 27, 30, 32, 33, 40 y 50 [7E], constan notificaciones practicadas a los herederos de doña María Tamayo Miranda.

A folio 55, se decretó autos para fallo.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, comparece **GABRIELA DEL CARMEN SILVA TAMAYO**, solicitando se ordene al Señor Conservador de Bienes Raíces de Santiago, cancelar la inscripción especial de herencia que rola a fojas 30391 N°44980 de su Registro de Propiedad del año 2015, y proceder a la inscripción de la cesión de derechos hereditarios que consta en escritura pública de fecha 31 de julio de 1987, otorgada en la Notaría de Santiago de don Samuel Fuchs Brotfeld, por la cual doña María Tamayo Miranda cedió a doña Gabriela del Carmen Silva Tamayo los derechos que a la primera le correspondían como cónyuge sobreviviente en la herencia de don Eulogio Silva Ubilla, y en especial, sobre el inmueble correspondiente a sitio 16 de la manzana 6 de la Población Buzeta, ubicada en calle San Andrés N°60, hoy N°4058, comuna de Cerrillos.

SEGUNDO: Que, el Señor Conservador a su vez ha evacuado informe exponiendo de manera fundada su negativa a inscribir.



Foja: 1

TERCERO: Que, como fundamento a su petición, la parte solicitante ha acompañado los siguientes instrumentos:

Bajo el folio N°1:

1.- Copia de Escritura Pública de cesión de derechos, de fecha 31 de julio de 1987, otorgada ante don Leopoldo Belmar Vásquez, Notario Público de la Novena Notaría de Santiago;

2.- Formulario de Solicitud de Inscripción, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, carátula 16864927, de fecha 09 de noviembre de 2020;

3.- Copia de certificado de avalúo fiscal del segundo semestre de 2021, Rol de avalúo N°00581-00006, relativo al bien raíz ubicado en “Sn Andrés 4058, Buzeta”;

4.- Copia de certificado de deuda de la Tesorería General de la República, a nombre María Inés Silva Tamayo y otros, dirección “Sn Andres 4058”;

5.- Copia de inscripción de dominio vigente de fojas 13674 N°15475, correspondiente al Registro de Propiedad del año 1986, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, emitido con fecha 11 de noviembre de 2021.

A folio N° 12:

6.- Copia de Certificado de Posesión Efectiva, de folio 0001845977, del Servicio de Registro Civil e Identificación, correspondiente a la causante “Mara Tamayo Miranda”, inscripción N°37752 del año 2014;

A folio 16:

8.- Copia de inscripción de fojas 30391 N°44980, del Registro de Propiedad del año 2015, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, reiterado a folio 54;

9.- Certificado de Defunción, inscripción N°350, del registro sin letra, del año 2013, circunscripción de Pedro Aguirre Cerda, correspondiente a don Pablo Segundo Silva Tamayo, emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación, con fecha 18 de noviembre de 2022.

CUARTO: Que, debe tenerse presente que según lo establece el artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, el Conservador “*no podrá rehusar ni retardar las inscripciones: deberá, no obstante, negarse, si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisibile*”



Foja: 1

Sin perjuicio de la amplitud con que podría interpretarse dicho precepto, se ha entendido por nuestros tribunales superiores de justicia que las causales de negativa del Conservador *“responde[n] a una irregularidad ostensible y manifiesta, preferentemente formal, y sólo sería posible rehusar la inscripción por razón de orden sustantiva o de fondo cuando el defecto surja del mero examen del título mismo, sin requerir antecedentes de contexto, ajenos al documento, y se trate, además, de un vicio que traiga aparejada la sanción de nulidad absoluta”*.

QUINTO: Que, la solicitante viene en solicitar – conforme a lo informado por el respectivo Conservador de Bienes Raíces- que, en primer lugar, se ordene la cancelación de la inscripción especial de la herencia quedada al fallecimiento de su madre, María Tamayo Miranda, que rola a fojas 30391 N°44980 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, en la cual aparece como parte de la comunidad hereditaria junto con sus hermanos. Y una vez efectuada la cancelación referida, se ordene la inscripción de los derechos que a su madre le corresponden en el inmueble denominado sitio 16 de la manzana 6 de la Población Buzeta, ubicada en calle San Andrés, comuna de Cerrillos, y que le fueron cedidos, según consta en escritura pública otorgada con fecha 31 de julio de 1987.

Que, de los documentos acompañados en autos por la solicitante, se desprende que el inmueble antes mencionado se encuentra inscrito a fojas 30391 N°44980 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, a nombre de María Inés Silva Tamayo, Pablo Segundo Silva Tamayo, María Hortensia Silva Tamayo, Gabriela del Carmen Silva Tamayo y Eulogio Manuel Silva Tamayo, quienes son dueños de derechos en el bien raíz, y los adquirieron por herencia de doña María Tamayo Miranda.

SEXTO: Que el fundamento de la pretensión de la solicitante descansa en que, la escritura mediante la cual le fueron cedidos los derechos de María Tamayo Miranda en el inmueble antes singularizado es de una data muy anterior a la fecha de inscripción tanto de la posesión efectiva de María Tamayo Miranda como de la inscripción especial de herencia, por lo que correspondería cancelar dicha inscripción y proceder inscribir los



Foja: 1

derechos que le fueron cedidos y que recaen sobre el inmueble, a su nombre.

SÉPTIMO: Que, la negativa del Señor Conservador, a su turno, descansa sobre la base de que los derechos que se pretenden inscribir se encuentran transmitidos e inscritos a nombre de los herederos de María Tamayo Miranda, entre los cuales se encuentra la peticionaria de autos, y adicionalmente, que conforme con el Reglamento del Conservador de Bienes Raíces, éste carece de facultades para cancelar la inscripción especial de herencia que se encuentra vigente, y que a mayor abundamiento, esto afectaría los derechos de los herederos de María Tamayo Miranda.

OCTAVO: Que, para resolver la cuestión, debemos tener en consideración lo dispuesto en el artículo 688 del Código Civil: *“En el momento de deferirse la herencia, la posesión efectiva de ella se confiere por el ministerio de la ley al heredero; pero esta posesión legal no habilita al heredero para disponer en manera alguna de un inmueble, mientras no preceda: 1º. La inscripción del decreto judicial o la resolución administrativa que otorgue la posesión efectiva: el primero ante el Conservador de Bienes Raíces respectivo, junto con el correspondiente testamento, y la segunda en el Registro Nacional de Posesiones Efectivas; 2º. Las inscripciones especiales prevenidas en los incisos primero y segundo del artículo precedente: en virtud de ellas podrán los herederos disponer de consuno de los inmuebles hereditarios, y 3º. La inscripción prevenida en el inciso tercero: sin ésta no podrá el heredero disponer por sí solo de los inmuebles hereditarios que en la partición le hayan cabido.”*. A su vez el artículo 687 del Código Civil, dispone la denominada inscripción especial de herencia, es decir, que la posesión efectiva de la herencia debe inscribirse en los respectivos Registros de Propiedad correspondientes a los inmuebles que forman parte de la herencia, y ante el Conservador donde éstos se encuentren ubicados; y en el inciso tercero de esta norma se regula la inscripción de la partición respecto de los inmuebles que antes se poseían proindiviso, es decir, las adjudicaciones de los inmuebles.

Así las cosas y de conformidad al mandato legal de los artículos 688 en relación al artículo 687, ambos del código citado, se advierte que tanto la inscripción de la posesión efectiva decretada al fallecimiento de doña



Foja: 1

María Tamayo Miranda, como la inscripción especial de herencia que fueron efectuadas, se encuentran conforme a derecho, para que en su mérito los herederos puedan disponer **de consuno** de los bienes, por lo que claramente todos los comuneros adquirieron derechos de dominio sobre los bienes que componen la masa hereditaria, con la correspondiente inscripción.

NOVENO: Que, de los documentos acompañados en autos y del propio relato de la solicitante, se desprende que no obstante haberse celebrado la mencionada escritura de cesión de derechos en el año 1987, fue solo recientemente que ésta se intentó inscribir, a saber en el año 2020, siendo objeto de la negativa que nos convoca, cuestión del todo relevante jurídicamente puesto que por una parte tenemos que al no haberse practicado la inscripción correspondiente no operó la tradición respecto de los derechos que se pretendían ceder y en consecuencia, la cesionaria – solicitante de marras – no ha adquirido siquiera la posesión de estos conforme lo dispone el artículo 724 del Código Civil toda vez que se trata de derechos que recaen sobre un inmueble, y por otro lado, en el tiempo intermedio se practicó la inscripción especial de herencia quedada al fallecimiento de María Tamayo Miranda, por lo cual el inmueble en cuestión se encuentra inscrito a nombre de los herederos de la mencionada causante, dentro de los cuales se encuentra a la peticionaria, quienes deben concurrir de consuno para disponer del mismo inmueble, lo que no ha sucedido y en el presente procedimiento voluntario no se puede concluir que la falta de oposición de los demás herederos permita suponer su consentimiento.

DÉCIMO: Que en otro orden de ideas, María Tamayo Miranda adquirió los derechos que pretendió ceder a Gabriela del Carmen Silva Tamayo, y que según la escritura pública respectiva son *“todos los derechos que a la primera corresponden como cónyuge sobreviviente en el dominio del inmueble singularizado en la cláusula anterior”*, por sucesión por causa de muerte quedada al fallecimiento de Eulogio Silva Ubilla, y al momento de celebrarse la cesión de derechos, si bien se había practicado la inscripción especial de herencia respecto del inmueble, no se había



Foja: 1

practicado la partición y, por ende, el inmueble no había sido adjudicado a la cedente.

No se puede perder de vista que, para que un heredero pueda disponer -con prescindencia de los demás herederos-, de un bien determinado, debe necesariamente haber precedido la partición, y que en el caso de marras no consta la adjudicación de doña María Tamayo Miranda del inmueble ubicado en el sitio 16 de la manzana 6 de la población Buzeta de la comuna de Cerrillos ciudad de Santiago, ubicado en calle San Andrés sesenta, hoy número 4058, bien que formaba la masa hereditaria en la herencia quedada al fallecimiento de su cónyuge don Eulogio Silva Ubilla, y al que expresamente se hace referencia como objeto de la cesión de derechos, en la escritura de cesión de derechos en que se funda la solicitante, por su calidad de título traslativo de dominio.

Adicionalmente, se debe tener presente lo dispuesto en el artículo 55 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces, y el artículo 688 del Código Civil, previamente citado, la cesión de derechos hereditarios que recaen sobre un inmueble específico, como es el caso *sub-lite*, realizada con anterioridad a la práctica de las inscripciones indicadas en dichos artículos, es válida, pero no conduce a la tradición de los mismos, y por tanto, a la inscripción registral, mientras el bien de que se trata no sea adjudicado en la partición al cedente. Se trata, en consecuencia, de una cesión cuyo resultado es incierto, debido a que su eficacia depende directamente del resultado de la partición, de tal manera que si el bien respecto del cual el heredero cedió su cuota hereditaria posteriormente le es adjudicado, la cesión será eficaz, pero en caso contrario, vale decir, si en la partición el bien finalmente le es adjudicado a otro comunero distinto del cedente, conforme con el efecto declarativo de la partición, consagrado en el artículo 1344 del Código Civil, se entiende que el cedente jamás ha tenido derechos respecto del bien en cuestión, por lo que en este último caso, la cesión de derechos hereditarios si bien será válida, resultará inoponible al heredero adjudicatario del bien respecto del cual se pretendieron ceder los derechos.

De conformidad con lo anterior, si se entendiera que los cedentes solamente han cedido los derechos que tenían en el inmueble singularizado en la escritura de cesión, al no constar en autos que la partición de la



V-305-2021

Foja: 1

herencia se haya efectuado, malamente la cesión conducirá a la tradición por medio de la inscripción conservatoria mientras el bien en cuestión no se adjudique al cedente en el acto particional, en cuyo caso recién podrá el cesionario requerir que se practiquen por el Conservador de Bienes Raíces respectivo, las inscripciones pertinentes.

UNDÉCIMO: Que en virtud de lo anterior, y según el mérito de los antecedentes que obran en autos, esta sentenciadora estima que la negativa del Conservador de Bienes Raíces a practicar la inscripción requerida se encuentra justificada y no corresponde la cancelación de la inscripción especial de herencia que se encuentra vigente, por esta vía, motivo por el cual no cabe sino rechazar la solicitud planteada, sin perjuicio de otros derechos.

Y VISTO, además, lo dispuesto en el artículos 687, 688, 1801 y siguientes del Código Civil, lo dispuesto en los artículos 13 y 52 siguientes del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, 817 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se resuelve:

- Que, se **rechaza** la solicitud de autos.

Regístrese y notifíquese.

V-305-2021

Pronunciada por **MARÍA CECILIA MORALES LACOSTE**, 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, veinticinco de Abril de dos mil veintitrés**



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: XHCVXEXDXFY

V-305-2021

Foja: 1



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: XHCVXEXDFY