

Santiago, dos de marzo de dos mil veintitrés.

Vistos:

Ante el Segundo Juzgado Civil de Temuco, en autos rol V-9-2021, la Congregación de las Hermanitas de los Ancianos Desamparados dedujo reclamo en contra del Primer Conservador de Bienes Raíces de Temuco por la negativa a practicar la inscripción del contrato de cesión de derechos y usufructo vitalicio, de fecha 21 de noviembre de 2013, celebrados por doña Emilia Elena y doña Alma Noemí, ambas de apellidos Espinosa Vera y la institución solicitante.

El tribunal de primera instancia, mediante fallo de quince de noviembre de dos mil veintiuno, rechazó la reclamación, alzándose la solicitante y una sala de la Corte Apelaciones de Temuco, por sentencia de nueve de marzo de dos mil veintidós, la confirmó.

Contra esta última resolución la reclamante deduce recurso de casación en el fondo, que pasa a analizarse.

Se ordenó traer los autos en relación.

Considerando:

Primero: Que la reclamante fundamenta su recurso sosteniendo que la judicatura del fondo infringió los artículos 13 y 82 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces en relación con los artículos 1445, 1453, 1560 y 1682 del Código Civil, pues desestimó la solicitud a pesar que el acto jurídico que se pretende inscribir cumple con todo los requisitos habilitantes exigidos por la ley, siendo irrelevante los errores en la escritura pública que el señor Conservador invoca como fundamento para su negativa, pues del contexto en el que se celebró es posible conocer claramente la intención de los contratantes, produciendo la negativa una vulneración a las normas sobre interpretación de los contratos contenidas en el Código Civil, máxime si dichos errores de dicción fueron enmendados con la celebración de una escritura posterior, manteniendo intacta la voluntad de las propietarias en orden a celebrar un usufructo vitalicio sobre un inmueble en favor de la congregación solicitante, a cambio de amparo y cuidados en los últimos años de su vida.

Agrega que el contrato fue celebrado con la clara y evidente determinación de producir efectos jurídicos consistentes en ceder los derechos hereditarios de las cedentes, constituyendo un usufructo vitalicio en su favor, con la finalidad que la congregación obtuviera un inmueble, por los cuidados otorgados a las hermanas Espinoza Vera durante sus últimos días.



Expone que el Primer Conservador de Bienes Raíces de Temuco no se encontraba facultado para negar lugar a la inscripción de un título, vulnerando lo dispuesto en el artículo 13 del Reglamento Conservatorio, pues aquellos reparos que refirió como fundamento de su negativa no corresponden a los establecidos en la referida disposición, esto es, que constituyan un vicio de tal magnitud que causa la nulidad absoluta del acto o contrato que se pretende inscribir. No obstante, agrega, aun cuando se estime la existencia de estos defectos, la solicitante los ha reparado a partir de la celebración de escrituras públicas posteriores, al tenor del artículo 82 del respectivo reglamento; sin embargo, persiste la negativa injustificada a practicar la inscripción.

Luego de transcribir parcialmente algunas sentencias dictadas por esta Corte que, a su juicio, contendrían la interpretación correcta de las normas que denuncia como infringidas, termina señalando la influencia que los errores mencionados han tenido en lo dispositivo del fallo, el que solicita se invalide y se dicte, acto continuo y sin nueva vista, el de reemplazo que acoja la reclamación, ordenando la inscripción de la escritura pública indicada.

Segundo: Que la judicatura del fondo dio por acreditado los siguientes presupuestos fácticos:

1.- Con fecha 21 de noviembre de 2013, ante el Notario Público de la agrupación de comunas de Temuco, Vilcún, Cunco, Melipeuco, Freire y Padre de las Casas, don Humberto Toro Martínez-Conde, se celebró un contrato de cesión de derechos y usufructo vitalicio, suscrito por doña Alma Noemí y doña Emilia Elena, ambas de apellidos Espinosa Vera, en calidad de cedentes, y doña Elisa López Toha, religiosa, en representación de la Congregación de las Hermanitas de los Ancianos Desamparados, institución con personalidad jurídica de derecho público, como cesionaria.

2.- En dicho acto jurídico, doña Alma Noemí y doña Emilia Elena, ambas de apellidos Espinosa Vera, declaran ser dueñas de acciones y derechos hereditarios que recaen en el 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, estableciéndose, en su cláusula tercera, que *“Por este acto doña Alma Noemí Espinosa Vera y doña Emilia Elena Espinosa Vera, venden, ceden y transfieren a la “Congregación de las Hermanitas de los Ancianos Desamparados, representada legalmente por doña Elisa López Toha, quien acepta y adquiere para su representada, todos los derechos que a las cedentes les corresponde o*



podieren corresponderle en la propiedad individualizada en la cláusula primera”, estipulándose, además, en su cláusula cuarta, que “Las cedentes doña Alma Noemí Espinosa Vera y doña Emilia Elena Espinosa Vera, se reservan para si 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 en favor de la cesionaria” (sic).

Finalmente, se fijó un precio de la cesión de derechos en la suma de diez millones de pesos (\$10.000.000), suma *“...que las cedentes dan por enteramente pagado....pago que se entiende realizado mediante la atención y prestaciones que ambas cedentes están actualmente recibiendo y recibirán en forma vitalicia en el Hogar Nuestra Señora del Carmen”* de propiedad de la cesionaria, estableciendo su motivación quinta que *“...las cedentes dan por enteramente pagado, sin reclamos posteriores que formular. Pago que se entiende realizado mediante la atención y prestaciones que ambas cedentes están actualmente recibiendo y recibirán, en forma vitalicia, en el “Hogar Nuestra Señora del Carmen” de la Congregación de las Hermanitas de los Ancianos Desamparados”*. Finalmente, en la cláusula novena de dicho contrato se estipula que *“Las partes confieren poder a la abogada Jeannette Seguel Rodríguez para complementar, rectificar o corregir omisiones o datos sobre límites, y otros que fueren necesarios para la inscripción de este instrumento en el registro correspondiente del Conservador de Bienes Raíces de Temuco o en el que corresponda”*.

3.- Al momento de suscribir el contrato de cesión referido precedentemente, doña Alma Noemí Espinosa Vera y doña Emilia Elena Espinosa Vera, a la sazón de 86 y 89 años de edad, respectivamente, no tenían ascendientes ni descendientes; residían en el “Hogar Nuestra Señora del Carmen”, de propiedad de la Congregación Hermanitas de los Ancianos Desamparados, ubicado en la ciudad de Temuco, adjuntando a dicha escritura certificado médico emitido por don Luis Alberto Pacheco Rivas, Neurólogo, que dejan constancia que Emilia Elena Espinosa Vera se encontraba en condiciones de tomar decisiones y enajenar bienes, dependiendo de terceras personas para trasladarse y algunas actividades de la vida diaria.

4.- Habiendo sido reparada la solicitud de inscripción del contrato de cesión de derechos y usufructo vitalicio, con fecha 22 de agosto de 2017 se celebró, en la



Notaría Vidal de la Ciudad de Temuco, una escritura pública de rectificación, corrigiendo los reparos formulados por el Conservador de Bienes Raíces de Temuco respecto a la individualización del inmueble, inscripción, deslindes y la cláusula segunda del instrumento original.

En dicha escritura compareció la abogada doña Jeanette Andrea Seguel Rodríguez, en virtud del mandato otorgado por las cedentes y cesionarias contenido en la cláusula novena de contrato de cesión de 21 de noviembre de 2013.

5.- El 13 de noviembre de 2017, en la Notaría Basualto de la ciudad de Temuco, se otorgó escritura pública de complementación del contrato de cesión de derechos, suscrita por doña Jeanette Andrea Seguel Rodríguez, en virtud del mandato otorgado por las cedentes y cesionarias contenido en la cláusula novena de contrato de cesión, complementando la primigenia escritura, adjuntando el certificado médico de doña Alma Noemí Espinosa Vera, emitido por don Luis Alberto Pacheco Rivas, Neurólogo, que dejan constancia que ésta, al momento de suscribir la escritura de cesión, se encontraba en condiciones de tomar decisiones y enajenar bienes, dependiendo de terceras personas para trasladarse y algunas actividades de la vida diaria.

6.- Con fecha 17 de junio de 2016, falleció en la ciudad de Temuco doña Alma Noemí Espinosa Vera.

7.- En el mes de febrero de 2020, la parte solicitante presentó a inscripción del Conservador de Bienes Raíces de Temuco el contrato de cesión de derechos y sus posteriores escrituras públicas de rectificación y complementación, negándose el referido conservador a practicar las inscripciones, atendido que, de conformidad con lo estipulado en la cláusula tercera del contrato de cesión de derechos y usufructo vitalicio de 21 de noviembre de 2013, éste tenía como objeto la compraventa de acciones y derechos que le correspondían a las vendedoras, las que no podían reservarse para sí el usufructo vitalicio, porque habían vendido la plena propiedad de dichas acciones y derechos de dominio.

8.- Con fecha 4 de septiembre de 2020 doña Jeanette Andrea Seguel Rodríguez, en virtud del mandato otorgado por las cedentes y cesionarias contenido en la cláusula novena de contrato de cesión, suscribió, en la Notaría Loyola de la ciudad de Temuco, una escritura de rectificación, la que, en su cláusula segunda, señala: *“Aclaración y rectificación. Por la presente escritura se aclara y rectifica la cláusula tercera del contrato original en el siguiente sentido,*



donde dice *“Por este acto doña Alma Noemí Espinosa Vera y doña Emilia Elena Espinosa Vera, venden, ceden y transfieren a la “Congregación de las Hermanitas de los Ancianos Desamparados, representada legalmente por doña Elisa López Toha, religiosa, quien acepta y adquiere para su representada, todos los derechos que a las cedentes les corresponde o pudieren corresponderle en la propiedad individualizada en la cláusula primera” debe decir “Por este actor doña Alma Noemí Espinosa Vera y doña Emilia Elena Espinosa Vera, venden, ceden y transfieren a la “Congregación de las Hermanitas de los Ancianos Desamparados, representada legalmente por doña Elisa López Toha, religiosa, quien acepta y adquiere para su representada, la nuda propiedad de todos los derechos que a las cedentes corresponden o pudieren corresponderles en la propiedad individualizada en la cláusula primera”.*

9.- El Conservador de Bienes Raíces de Temuco nuevamente se negó a practicar las inscripciones referidas, formulando reparos a la última escritura rectificatoria, refiriendo que del contrato de cesión de derechos y usufructo vitalicio celebrado el 21 de noviembre de 2013 se desprende que su objeto era la compraventa de acciones y derechos que les correspondían a las vendedoras en el inmueble, las que no podían reservarse para sí el usufructo de esas acciones y derecho, pues habían transferido el dominio de la plena propiedad de estas.

Agregó que, por su parte, la última escritura rectificatoria de 4 de septiembre de 2020, no es suficiente para subsanar los reparos efectuados a la escritura primigenia, pues el mandato invocado por la abogada que comparece, doña Jeanette Andrea Seguel Rodríguez, no le otorgó facultades suficientes para rectificar una cláusula esencial del contrato de compraventa, máxime si dicho poder se encuentra extinguido por el fallecimiento de doña Alma Noemí Espinosa Vera, el 17 de junio de 2016, en virtud de lo dispuesto en el artículo 2163 del Código Civil.

10.- Al momento de interponerse la solicitud de estos autos, el 16 de enero de 2021, doña Emilia Elena Espinosa Vera continuaba residiendo en el *Hogar Nuestra Señora del Carmen” de la Congregación de las Hermanitas de los Ancianos Desamparados”.*

Sobre la base de los hechos asentados, la judicatura del grado desestimó la reclamación deducida sobre la base de las mismas argumentaciones referidas por el Conservador de Bienes Raíces de Temuco, esto es, que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 del Reglamento Conservatorio de Bienes Raíces, es



correcta la decisión de negarse a inscribir el contrato de cesión de derechos y usufructo vitalicio, toda vez que el objeto de este era la compraventa de acciones y derechos que les correspondían a las vendedoras en el inmueble, las que no podían reservarse para sí el usufructo de esas acciones y derecho, pues habían transferido el dominio de la plena propiedad de estas, siendo insuficiente la rectificación contenida en la escritura de 4 de septiembre de 2020, pues el mandato invocado por la abogada que comparece no le otorgó facultades suficientes para rectificar una cláusula esencial del contrato de compraventa, máxime si dicho poder se encuentra extinguido por el fallecimiento de doña Alma Noemí Espinosa Vera, el 17 de junio de 2016, en virtud de lo dispuesto en el artículo 2163 del Código Civil.

Tercero: Que para un adecuado examen del recurso de casación en el fondo deducido, es necesario señalar que el artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces 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 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”*.

Dicha disposición, tal como ha sido sostenido reiteradamente por esta Corte (rol N° 119.109-2020, entre otros) constituye la regla base de dicho reglamento referida a su potestad calificadora, esto es, para examinar la legalidad de los títulos que se le presentan a inscripción, y, como se advierte de su lectura, tiene un carácter imperativo al emplear la forma verbal *“deberá”*, importa un mandato ineludible para este auxiliar de negarse a practicar la inscripción, que en principio no podía rehusar o retardar, cuando aparece que ésta es, en algún sentido, legalmente inadmisibles, ejemplificando luego el concepto con situaciones de irregularidades esencialmente formales, salvo aquélla, contenida en su parte final, relativa a que sea *“visible en el título algún vicio o defecto que lo anule absolutamente”*.

En efecto, la regla es imprecisa en cuanto a la naturaleza de los defectos por los cuales el conservador puede rehusar una determinada inscripción -si sustantivos o puramente formales- pero, en todo caso, sea que se le otorgue un



significado amplio o restringido, lo cierto es que el límite está en que, para negarse, debe tratarse de un defecto constitutivo de nulidad absoluta y ser evidente, es decir, aparecer de manifiesto (Ser ostensible) en el título. Así se desprende del mismo artículo 13 en comento, como también del hecho que la facultad que se le entrega al Conservador de Bienes Raíces es excepcional, por lo que no puede entenderse que lo habilita para examinar la validez y eficacia de los actos de que dan cuenta los títulos que constituyen el antecedente de la inscripción, salvo aquellos que reflejan, en forma evidente, un vicio de nulidad absoluta.

Cuarto: Que, como puede observarse de lo señalado en la motivación segunda de esta sentencia, la negativa del Conservador de Bienes Raíces de Temuco se sustenta, en síntesis, en que el título que se le presentó a inscripción y sus posteriores escrituras complementarias y rectificatoria, adolecerían de un problema en relación a su objeto, esto es, respecto de *“la determinación de los derechos y obligaciones que de él emanan o, dicho de otro modo, por lo querido por las partes del acto jurídico”* (Vial, Víctor, *Teoría General del Acto Jurídico*, 155).

Quinto: Que, de lo reflexionado, se desprende que el Primer Conservador de Bienes Raíces de Temuco no se encontraba facultado para negarse a inscribir el contrato de cesión de derecho y las posteriores escrituras públicas complementaria y rectificatoria, objeto de la reclamación, al no concurrir, en la especie, los supuestos del artículo 13 del respectivo reglamento, pues aquellas razones esgrimidas, al no configurarse ninguno de los supuestos de hecho de la referida norma, esto es, que sea legalmente inadmisibles; por ser visible en el título algún vicio o defecto que lo anule absolutamente, o no contener las designaciones legales para la inscripción.

En efecto, las razones esgrimidas por el Conservador de Bienes Raíces para desestimar la inscripción solicitada, se refieren a aspectos propios de interpretación contractual que escapan de la esfera de su competencia, máxime si estos fueron reparados y subsanados a partir de la celebración de escrituras públicas posteriores, al tenor del artículo 82 del respectivo reglamento conservatorio.

Sexto: Que, a mayor abundamiento, tal como se desprende de los hechos que se tuvieron por acreditados, tanto de la escritura pública de cesión de 21 de noviembre de 2013, como las complementarias y rectificatoria posteriores que se



pretende inscribir en el registro público en referencia, es posible desprender, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1560 del Código Civil, que la intención de las cedentes, fue, precisamente, vender, ceder y transferir la nuda propiedad todos los derechos que les correspondían o pudieran corresponderle sobre el único inmueble, derechos que era, hasta ese momento, de su plena propiedad, manteniendo para las cedentes el usufructo vitalicio de los derechos cedidos.

Séptimo: Que, en consecuencia, la judicatura del fondo al confirmar la sentencia apelada que rechazó la reclamación deducida en contra del Primer Conservador de Bienes Raíces de Temuco por negarse a practicar la inscripción solicitada, sobre la base de las motivaciones reseñadas en el motivo segundo, evidenciándose la inexistencia de los vicios invocados, incurrió en los errores de derecho denunciados por la recurrente, infringiendo así lo dispuesto en los artículos 13 y 82 del reglamento tantas veces referido.

Tales yerros han tenido influencia substancial en la decisión que se refuta, pues de haberse aplicado correctamente dicho precepto legal, habría arribado a la conclusión opuesta revocando la sentencia de primer grado que negó lugar a la reclamación, lo que habilita para anularla.

Por estas consideraciones y visto además, lo dispuesto en los artículos 764 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se acoge** el recurso de casación en el fondo deducido en contra de la sentencia de nueve de marzo de dos mil veintidós, dictada por la Corte de Apelaciones de Temuco, la que se anula y se reemplaza por la que se dicta a continuación, separadamente y sin nueva vista.

Acordada con el **voto en contra** del Ministro **Sr. Blanco** y el abogado integrante **Sr. Morales**, quienes estuvieron por desestimar el recurso de casación en el fondo sobre la base de las siguientes razones justificativas:

1°.- Que el procedimiento registral vigente en el país resulta complejo, ya que comprende una serie de concatenaciones de actos, desde que se presentan los títulos en el Registro Conservatorio, hasta que se practican las inscripciones definitivas. Es así, que la tramitación de la citada entidad se sujeta al principio de voluntariedad o rogación, pues su impulso incoativo, por regla general, es a instancia de parte interesada.

Tal postulado, reconoce como exclusión, aquellas actuaciones que el Conservador puede realizar de oficio y que están orientadas a rectificar algún error u omisión, los que se enmiendan a través de una subinscripción marginal en el rótulo original en conformidad a su título respectivo.



2.- Que, por consiguiente, la pasividad relativa del citado Conservador no puede estar jamás por encima de la seguridad jurídica registral, vale decir, que lo fundamental en esta materia es que los derechos y obligaciones adquieran la certeza y publicidad necesarias para lograr la estabilidad social y, consecuentemente, precaver eventuales litigios de orden patrimonial.

3°.- Que el artículo 13 del tantas veces citado reglamento conservatorio, 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 dichas disposiciones se desprende que la función del Conservador de Bienes Raíces es, en cierta medida, controlar la legalidad de las inscripciones velando por ello mediante su atribución legal de formular reparos y/o rechazar títulos que sean en algún sentido “legalmente inadmisibles”, lo que implica realizar un análisis de forma y de fondo de los instrumentos, para observar si estos adolecen de algún vicio o defecto que los anule absolutamente.

4°.- Que, en el caso *sub lite*, si bien no existen dudas de la titularidad de los derechos de las cedentes sobre el bien raíz objeto del contrato de cesión de derechos de 21 de noviembre de 2013, el problema jurídico consiste en determinar cuál es la verdadera naturaleza jurídica o alcance de dicha convención.

Al respecto, tal como concluyó la judicatura del fondo, de conformidad con la cláusula tercera del referido acto jurídico, las cedentes vendieron, cedieron y transfirieron todos los derechos que le correspondían sobre el inmueble inscrito a su nombre, razón por la cual, no podían reservarse el derecho de usufructo para sí, por haber vendido la plena propiedad de sus acciones y derechos, cuestión que no pudo ser subsanada por la escritura pública de rectificación de 4 de septiembre de 2020, pues, el mandato contenido en la escritura pública primigenia resulta insuficiente y, a mayor abundamiento, una de las cedentes se encontraba fallecida, operando a su respecto lo dispuesto en el artículo 2163 del Código Civil, razón por la cual, para producir los efectos jurídicos que se pretende con la solicitud de marras, se debió otorgar una nueva escritura pública entre la solicitante y la causante sobreviviente, transfiriendo esta última la nuda propiedad y conservando el usufructo vitalicio, o bien otorgar un nuevo mandato, en el que se faculte expresamente la realización de la rectificación pertinente.



5°.- Que, así las cosas, la sentencia impugnada, al negar lugar a la solicitud, no hizo más que resguardar los derechos de las titulares del dominio de la propiedad raíz, en razón del contenido del contrato celebrado, razón por la cual, a juicio de los disidentes, la decisión se ajusta a la normativa vigente y, por ende, el recurso intentado no pudo prosperar.

Se previene que el abogado integrante **Sr. Morales** tiene, además presente, las siguientes consideraciones para rechazar el recurso de casación en el fondo deducido por la solicitante:

1°.- Que consta en los autos que respecto de los derechos poseídos en comunidad hereditaria se otorgaron cuatro escrituras públicas: a) de 21 de noviembre de 2013, Notaría Toro, de la ciudad de Temuco, Rep. 5327-2013; b) de 22 de agosto de 2017, Notaría Vidal, de la ciudad de Temuco, Rep. 3068-2017; c) de 13 de noviembre de 2017, Notaría Basualto, de la ciudad de Temuco, Rep. 7926-2017; y d) de 4 de septiembre de 2020, Notaría Loyola, de la ciudad de Temuco, Rep. 2716-20.

2°.- Que es un hecho de la causa que doña Alma Noemí Espinosa Vera falleció el 17 de junio de 2016, según da cuenta el certificado de fallecimiento emitido en 2020, acompañado por la reclamante en su presentación de 16 de enero de 2021, certificado que le sirve de justificación al Conservador reclamado al evacuar su informe. La muerte es un hecho posterior al primer reparo de la inscripción de la escritura objeto de este procedimiento, lo que no puede justificar, por sí sola, la actuación del Conservador actuante.

3°.- Que, por otra parte, debe recordarse que el Conservador de Bienes Raíces no puede calificar la intención de las partes cuando ellas otorgan una escritura, ni pueden aplicar las reglas de interpretación de los contratos respecto del título presentado a su inscripción, puesto que carece de atributos jurisdiccionales. Sólo puede formular los reparos a que se refiere el artículo 13 y aquellas observaciones que no le permitan dar cumplimiento a su función primordial, que es la de inscribir las operaciones sobre bienes raíces de modo de otorgar la posesión de inmuebles y de mantener la historia de la propiedad raíz.

4°.- Que, sentado lo anterior, a juicio del previniente, resulta que el Conservador reclamado actuó correctamente al reparar que primero se cediera la totalidad de los derechos y luego se reservaran las cedentes el usufructo vitalicio, manifestaciones de voluntad que son jurídicamente incompatibles de la sola lectura de la escritura. En Derecho, al contrario de lo que sucede en otras



disciplinas, el orden de los factores de las cláusulas de un instrumento sí alteran el resultado.

Esto fue lo que precisamente ocurrió en este caso: nadie puede reservarse derechos que ha cedido previamente, sino que sólo debió ceder la nuda propiedad, conservando el usufructo vitalicio.

5°.- Que, en Derecho -al contrario de otras disciplinas-, las cosas se deshacen de la misma manera que se hacen, de manera que, para reparar el error apuntado, y como señala la reclamante, expresar el genuino sentido de la operación, bastaba que otorgara la correspondiente escritura de rectificación, ya que estaba facultada para ello, en virtud de la cláusula novena de la escritura de 21 de noviembre de 2013, tantas veces citadas.

Salta a la vista que la compraventa y cesión de derechos es un contrato bilateral, donde se requiere de la concurrencia de las dos partes contratantes para corregir, enmendar o reemplazar las cláusulas de la convención.

Pues bien, de la lectura de la escritura de 22 de agosto de 2017, aparece que la recurrente otorgó una escritura pública, corrigiendo la original, pero no compareció a nombre de las dos partes –de las cedentes y de la adquirente- sino que lo hizo únicamente a nombre de las cedentes.

De este modo, a juicio del suscrito, esa escritura no pudo producir el efecto querido desde que la compareciente no actuó por ambas partes, sino que lo hizo por una sola de ellas, omitiendo la comparecencia y voluntad de la adquirente. En esas circunstancias, la rectificación no podía prosperar.

Regístrese.

Rol 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.

RICARDO LUIS HERNÁN BLANCO
HERRERA
MINISTRO
Fecha: 02/03/2023 14:04:45

MARIA CRISTINA GAJARDO HARBOE
MINISTRA
Fecha: 02/03/2023 14:04:46



DIEGO GONZALO SIMPERTIGUE
LIMARE
MINISTRO
Fecha: 02/03/2023 14:04:47

EDUARDO VALENTIN MORALES
ROBLES
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 02/03/2023 15:03:17



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



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 Alma Noemí Espinosa Vera, 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.

RICARDO LUIS HERNÁN BLANCO
HERRERA
MINISTRO
Fecha: 02/03/2023 14:04:48

MARIA CRISTINA GAJARDO HARBOE
MINISTRA

Fecha: 02/03/2023 14:04:48

DIEGO GONZALO SIMPERTIGUE
LIMARE
MINISTRO
Fecha: 02/03/2023 14:04:49

EDUARDO VALENTIN MORALES
ROBLES
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 02/03/2023 15:03:18



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

