

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 26° Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : V-59-2023
CARATULADO : HIDALGO/

Santiago, veintiuno de Abril de dos mil veintitrés

Vistos

A folio 1, se presenta don Francisco Antonio Hidalgo Astorga, chileno, soltero, abogado, cédula de identidad N° 6.984.416-2, domiciliado en Huérfanos 779, oficina 202, Santiago. Expone Conforme con lo previsto en el artículo 18 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, el conservador de bienes raíces don JOSÉ LUIS MALDONADO CROQUEVIELLE, se negó a inscribir a , los derechos que adquirió por cesión contenida en la escritura pública de fecha 27 de octubre de 2021 ante notario público don CRISTÓBAL DÍAZ ACEVEDO, Repertorio N° 4851-2021, sobre un inmueble. Añade que presentada para su inscripción el día 27 de enero de 2023, carátula 20141442, el Conservador de Bienes Raíces de Santiago se ha abstenido de inscribir la escritura pública de cesión de derechos ya singularizada, mediante la cual don Luis Sergio Salas Álvarez, le cediólos tenía sobre el inmueble , los que había adquirido por sucesión por causa de muerte, de su madre doña Julia Ester Alvarez Morales, la negativa se basa en el artículo 55 del Reglamento del Conservatorio. Justifica su negativa el Conservador aduciendo que no concurrentodos los herederos que en conjunto son dueños del inmueble, por lo que según lo dispuesto en el artículo 55 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, debe preceder un acto particional que habilite a los cedentes para disponer de sus derechos.

Hace presente que el 31 de enero de 2023, se le informó que en el Conservador negó la inscripción , lo que para el peticionario es errada por no ajustarse a Derecho, pues lleva a la conclusión ilógica de que el dueño de derechos en una comunidad hereditaria no puede disponer de ellos, quedando desprovisto de todos los atributos inherentes al derecho de propiedad, limitación que no sólo infringe la ley, sino

también la garantía constitucional prevista en el artículo 19 N° 24 de la Constitución Política y también errada la aplicación de la norma que realiza el Conservador porque de la escritura acompañada, aparece absolutamente definido que no se está vendiendo el inmueble, sino que sólo se ceden los derechos de los herederos que transfieren y que lo mismo es ser dueño de un inmueble que ser dueño de derechos sobre un inmueble; no es lo mismo disponer de un inmueble que disponer de derechos sobre un inmueble; que no existe norma alguna en el Código Civil que prohíba, restrinja o condiciones la cesión de derechos. y menos su posterior inscripción.

Añade es posible sostener que dicho Código, en diversas disposiciones, se refiere y válida la cesión de derechos que pueda efectuar un comunero a un extraño y que además de no encontrarse, la escritura de cesión de derechos, que se acompaña en ninguna de las situaciones previstas en el artículo 13 citado, no es posible asimilara ninguno de los casos allí regulados.

Concluye solicitando tener por presentado reclamo por negativa del Sr. Conservador de Bienes Raíces de Santiago a inscribir la cesión de derechos que da cuenta la escritura pública de fecha 27 de octubre 2021 otorgada ante notario público interino don Cristóbal Díaz Acevedo, de la 13ª Notaría de Santiago, Repertorio N° 4.851-2021 y previos trámites legales, ordenar que se inscriba en el Registro de Propiedad a su nombre los derechos que me cedió don Luis Sergio Salas Álvarez, sobre el inmueble correspondiente a: departamentonúmero trescientos uno, del tercer y cuarto piso del edificio colectivo número veintiocho ubicado en calle Neptuno número quinientos ochenta y seis, construido en el sector número uno de la población Laguna Poniente, de Lo Prado, Región Metropolitana cuyo I título correinscrito a fojas 69.948 número 116.255 año 2021 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

A folio 10, consta el informe expedido por el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 18 de su reglamento.

A folio 14, se trajeron los Autos a Fallo.

CONSIDERANDO.

PRIMERO. Que comparece ante este don Francisco Antonio Hidalgo Astorga, abogado, solicitando se orden la inscripción en el Registro de

Propiedad a su nombre los derechos que me cedió don Luis Sergio Salas Alvarez, sobre el inmueble sub lite.

SEGUNDO: Que, evacuando el informe referido órgano índico:

1.-El Conservador de Bienes Raíces y Comercio de Santiago se ha abstenido de inscribir la escritura pública de cesión de derechos de fecha 27 de octubre de 2021, otorgada en la Notaría de Santiago de don Cristóbal Díaz Acevedo, repertorio 4851-2021, mediante la cual don Luis Sergio Salas Álvarez cede a don Francisco Antonio Hidalgo Astorga los derechos que a título de herencia tiene sobre el inmueble singularizado en dicha escritura, en atención, a que no concurren a la venta todos los herederos que en conjunto acrediten ser dueños del inmueble, en cuyo caso podrían disponer de consuno del mismo o del porcentaje que decidieren enajenar.

2.- El Conservador, de acuerdo con las normas que regulan la materia, distingue al practicar las inscripciones que se le solicitan, entre la cesión del derecho real de herencia que un heredero efectúe de sus derechos sobre la universalidad que conforma la masa hereditaria y la cesión o venta que un heredero efectúe de sus derechos sobre un inmueble específico de la masa a otro heredero o a un tercero ajeno a la sucesión. En los casos de cesiones del derecho real de herencia, sea a un tercero o a otro heredero, el Conservador da curso a la operación anotando al margen de la inscripción de posesión efectiva la escritura pública de cesión y, al mismo tiempo, efectúa las inscripciones a nombre del adquirente de los derechos que le corresponden en todos y cada uno de los inmuebles de la masa hereditaria con motivo de haber adquirido el derecho real de herencia.

En los casos de cesiones de derechos sobre un inmueble específico que efectúe el heredero a otro heredero, el Conservador efectúa una inscripción a nombre del comprador respecto a los derechos que ha adquirido sólo respecto al inmueble específico de que se trate, entendiendo en esta situación que lo que se ha originado entre los herederos es una suerte de distribución anticipada de derechos entre herederos, sin que exista una partición definitiva propiamente tal.

Finalmente, en los casos de cesiones de derechos sobre un inmueble específico que un heredero efectúe a un tercero el Conservador le niega acceso al registro por las razones que a continuación se señalan.

3.- El Conservador de Bienes Raíces estima que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 55 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces y en el artículo 688 del Código Civil, la posesión

efectiva habilita a los herederos para disponer de consuno de los inmuebles hereditarios y, en caso de efectuarse la partición adjudicándose el o los inmuebles a alguno o algunos de los herederos, el o los adjudicatarios podrán disponer por sí sólo de los inmuebles hereditarios que en la partición le hayan cabido.

Atendido lo expuesto, a juicio del Conservador, el contrato de compraventa que efectúe uno o algunos de los herederos a un tercero ajeno a la sucesión sobre sus derechos en un inmueble específico de la masa hereditaria es un contrato plenamente válido, como lo es la compraventa de cosa ajena, pero sus efectos son bastante precarios e inciertos como lo señala la doctrina, ya que su eficacia queda sujeta a lo que se resuelva en la partición.

Es así como, si el bien se adjudica al heredero que cedió su cuota sobre el mismo, la enajenación produce todos sus efectos. Pero si el bien cuya cuota que se ha enajenado se adjudica en la partición a otro comunero, distinto del que hizo la enajenación, en virtud del efecto declarativo de la partición, se reputa que el indivisario enajenante no ha tenido parte alguna en el bien de que se trate, por lo que la cesión de sus derechos sería una venta de cosa ajena, válida pero inoponible al heredero adjudicatario.

4.- Es por ello que, tanto la doctrina como la Jurisprudencia, han estimado que la cesión de derechos sobre un inmueble específico que se efectúa antes de haberse practicado las inscripciones contempladas en el artículo 55 del Reglamento antes mencionado y en el artículo 688 del Código Civil, es plenamente válida, como el contrato de venta de cosa ajena, pero no conduce a la tradición y por tanto a la inscripción registral, mientras el bien o los derechos de que se trate no sean adjudicados en la partición al enajenante o cedente.

5.- Cabe agregar que el Conservador se abstiene también de practicar la inscripción de cesiones de derechos sobre un inmueble específico antes que se realice la partición, teniendo en cuenta lo resuelto por la Corte Suprema que ha señalado que incurre en falta o abuso de sus atribuciones, merecedora de sanción disciplinaria, el Conservador que, a nombre del comprador de derechos hereditarios de 5 de un total de 6 herederos, inscribe tales cuotas respecto de un bien raíz sucesorial sin que haya mediado un acto particional.

6.- Finalmente, el Conservador estima que debe dar acceso al Registro de Propiedad mediante las inscripciones que practica sólo a actos y contratos de efectos permanentes y, por tanto, no sujetos a la eventualidad de una cancelación, lo que podría ocurrir en este caso si por decisión de la comunidad hereditaria se resolviera adjudicar el inmueble a otro de los comuneros y no a los cedentes.

7.- Lo expuesto se desprende de la historia registral de las sucesivas inscripciones especiales de herencia relativas al inmueble que corresponden a derechos de varias y distintas sucesiones hereditarias, según consta en inscripciones de fojas 8624 numero 12561 de 2019 y fojas 79948 numero 116255 de 2021, ambas del Registro de Propiedad de este Conservador, en que el cedente es solo uno de los múltiples herederos de distintos causantes, dueños en común del inmueble, por lo que no existiendo partición de las distintas herencias, ni cesión del derecho real de herencia, el Conservador estima que la situación planteada en estos autos se encuentra en la última de las hipótesis señaladas en el N°2 de este informe, lo que ha motivado el rechazo a inscribir.

TERCERO. Que de los antecedentes acompañados al proceso no acreditan el ordenar la inscripción de la cesión de derechos del inmueble específico que un heredero efectúa a un tercero, toda vez que no es posible saber si dicho inmueble corresponda o no al cesionario.-

CUARTO. Que en consecuencia, esta sentenciadora estima que el informe y negativa del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, se encuentran conforme a derecho, por lo que la solicitud será desestimada.

El mérito de los antecedentes, documentos acompañados e informe del Sr.

Conservador de Bienes Raíces de Santiago y lo dispuesto en los artículos 13, 18,

19 y 20 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces; 1464 y normas

pertinentes del Código Civil; 817 y siguientes del Código de Procedimiento Civil se resuelve:

Que se rechaza la petición de lo principal de folio 1, sin costas.-

Regístrese, Notifíquese y Archívese en su oportunidad.

**DICTADA POR CAROLINA CANALES MORALES JUEZ
SUPLENTE, AUTORIZADA POR ANA LORETO GREZ BECKER
SECRETARIA SUBROGANTE.**