Osorno, veinticuatro de febrero de dos mil veintitrés.-

VISTO:

En el folio 1 de estos antecedentes voluntarios del ingreso civil rol **V 18 2023**, comparece doña Daniela Urquieta Cárdenas, Abogada, en representación convencional de doña [redacted], Secretaria, RUN [redacted], ambas con domicilio para estos efectos en calle [redacted] y expone:

Reclama en contra de negativa del señor Conservador de Bienes Raíces de Osorno de inscribir escritura pública de renuncia de los gananciales de fecha 3 de junio de 2022 en la Tercera Notaría de esta ciudad, repertorio 2832; al margen de la inscripción de dominio inscrito a su nombre a *fojas 2327 N° 3048, del Registro de Propiedad del año 1998, del Conservador de Bienes Raíces de Osorno.* Funda el reclamo en razón de lo siguiente: *1.- Mi representada es dueña de una propiedad consistente en: sitio y casa, ubicado en la ciudad, comuna y provincia de Osorno, calle [redacted], que corresponde al lote 13 de la manzana 2 del plano de loteo del Conjunto Habitacional [redacted], archivado bajo la letra O-540. Se encuentra inscrito a su nombre a fojas 2327 N° 3048, del Registro de Propiedad del año 1998, del Conservador de Bienes Raíces de Osorno; 2.- Cabe señalar que dicha propiedad fue adquirida conforme a las normas contenidas en el artículo 41 de la Ley N° 18.196, el cual dispone: "La mujer casada beneficiaria del subsidio habitacional del Estado, se presumirá separada de bienes para la celebración de los contratos de compraventa, mutuo e hipotecas relacionados exclusivamente con la adquisición de la vivienda para la cual se les haya otorgado*

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

Código: XNVLXDZTEXX

dicho subsidio", según consta en contrato de compraventa y mutuo hipotecario en letras de crédito, de fecha uno de agosto de mil novecientos noventa y ocho, instrumento protocolizado ante Notario Suplente Fernando Alzate Claro, de la Cuadragésima Notaría de Santiago, anotada en el repertorio bajo el número seis mil seiscientos veintinueve; 3.- Como bien se señala en la escritura antes indicada, mi representada adquirió dicha propiedad estando casada bajo el régimen de sociedad conyugal, pero entendiéndose separada de bienes para efectos de la celebración de dicho contrato. Esta situación cambió, por cuanto dicha sociedad conyugal se disolvió con fecha 16 de agosto de 2021, por sentencia de divorcio de esa misma fecha, dictada en causa RIT C-1076-2021 del Juzgado de Familia de la ciudad de Osorno, la cual fue subinscrita en el Servicio de Registro Civil e Identificación de Chile, al margen de la inscripción de matrimonio, con fecha 15 de septiembre de 2021; 4.- Con fecha 03 de junio de 2022, procedió a suscribir la respectiva escritura pública de renuncia a los gananciales adquiridos por la sociedad conyugal mencionada, respecto del inmueble ya individualizado. Dicha escritura pública fue otorgada ante don Abdallah Fernández Atuez, Notario Público Titular de la Tercera Notaría de Osorno, anotada en el repertorio bajo el N° 2832-2022; 5.- Fue ingresada para su respectiva inscripción ante el Conservador de Bienes Raíces de la ciudad de Osorno, siendo objeto de un reparo, con fecha 04 de agosto de 2022, el cual señala: "El inmueble objeto de la compraventa fue adquirido conforme al artículo 41 Ley 18196, por lo que la titular

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

Código: XNVLXDZTEXX

sólo se consideraba separada de bienes respecto a la celebración del contrato de compraventa, siendo el inmueble un bien social". DERECHO: El artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces indica que el Conservador no podrá rehusar ni retardar las inscripciones. Sin embargo, debe negarse: 1) si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisible; 2) si no está situada en el departamento o no es inmueble la cosa a que se refiere; 3) si no se ha dado al público el aviso prescrito en el artículo 58 del mismo reglamento; 4) si es visible en el título algún vicio o defecto que lo anule absolutamente o; 4) si no contiene las designaciones legales para la inscripción. Ahora bien, en este caso en concreto, no se presenta ninguna de las situaciones mencionadas, pero, así y todo, el Conservador decide rechazar la inscripción argumentando que la titular sólo se consideraba separada de bienes respecto a la celebración del contrato de compraventa, siendo el inmueble un bien social. Cabe señalar SS que mi representada, al momento de suscribir el contrato de compraventa de su propiedad, con fecha 01 de agosto de 1998, figura con el estado civil de casada. Sin embargo, en la cláusula vigesimoquinta de dicho contrato, se deja constancia expresa que de conformidad a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley n° 18.196, la mujer casada no separada de bienes se presume separada de bienes para la celebración del contrato de compraventa. Dicha norma (art. 41 Ley n° 18.196) debe ser mirada en un sentido amplio, es decir, que la mujer puede ejercitar actos de disposición, teniendo en cuenta que el espíritu de

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

Código: XNVLXDZTEXX

la norma no pudo ser otro que proteger bienes inmuebles que la mujer adquiere bajo ciertas y especiales condiciones, como otros casos contemplados en el Código Civil. Incluso de la revisión del contrato de compraventa por el cual la vendedora adquirió la propiedad, consta que el marido en ese entonces no figura en ninguna parte, ni autorizando, ni ostentando derecho alguno sobre el inmueble. Asimismo, no es posible encontrar contradicción alguna entre lo dispuesto en la ley 18.196 y las normas contempladas en el Código Civil, que regulan el régimen de Sociedad Conyugal, toda vez que es necesario aplicar el principio de especialidad, según el cual ha de preferirse lo dispuesto en una norma especial por sobre lo dispuesto en una general, y que lo dicho en la segunda tendrá un carácter supletorio y se aplica sólo en silencio de la primera. Así, siendo que la ley 18.196 es clara sobre la materia en cuestión, no queda más que concluir que esta norma prima por sobre las contempladas en el Código Civil relativas a la administración de la sociedad conyugal. Por otro lado, consta en contrato de compraventa suscrito por la vendedora, que sirvió de título para adquirir la propiedad, que el precio del inmueble, vale decir, 380 UF, fue pagado de la siguiente manera: a) Con 40 UF correspondientes a ahorro previo de mi representada en su libreta de ahorro del Banco del Estado de Chile; b) Con 4,35 UF, que pagó al momento de celebrar el contrato de compraventa; c) Con 245,65 UF, correspondientes a préstamo que le otorgó el Banco del Estado; y d) Con 90 UF, correspondientes a subsidio habitacional.

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

Código: XNVLXDZTEXX

En consecuencia, debe estimarse que el referido inmueble es un bien que entró al haber propio de mi representada, por lo que en nada incide el estado civil o régimen patrimonial vigente al momento de adquirir el inmueble. La interpretación restrictiva que hace el Conservador de Bienes Raíces al rechazar la inscripción solicitada implica una contravención a lo dispuesto en La Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer, adoptada por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 18 de diciembre de 1979, ratificado por Chile en Decreto 789, promulgado el 27 de octubre de 1989, Convención que se inserta dentro de nuestro ordenamiento jurídico a través del llamado bloque constitucional. En específico contraviene lo dispuesto en sus artículos 15 y 16, razón por la cual esta decisión no se encuentra ajustada totalmente a derecho, puesto que se desconoce la normativa internacional de derechos humanos de rango constitucional".

En el folio 4, consta Informe del Conservador de esta ciudad.

En el folio 5, se traen los antecedentes para fallo.

CON LO RELACIONADO Y TENIENDO PRESENTE:

PRIMERO: Que doña Daniela Urquieta Cárdenas, Abogada, en representación convencional de doña [redacted], solicitó se ordene al Conservador de Bienes Raíces de Osorno practicar inscripción de escritura pública de renuncia de los gananciales de fecha 3 de junio de 2022 en la Tercera Notaría de esta ciudad, repertorio 2832; al margen de la inscripción de dominio inscrito a su nombre a *fojas 2327 N° 3048,*

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

Código: XNVLXDZTEXX

del Registro de Propiedad del año 1998, del Conservador de Bienes Raíces de Osorno, por resultar la negativa injustificada e ilegal.

SEGUNDO: Que para lo anterior acompañó en el folio 1, la siguiente documental:

1.- Copia simple de contrato de compraventa y mutuo hipotecario en letras de crédito, de fecha 01 de agosto de 1998, suscrito por doña [redacted].

2.- Copia autorizada de escritura pública de renuncia a los gananciales, de fecha 03 de junio de 2022, otorgada ante don Abdallah Fernández Atuez, Notario Público Titular de la Tercera Notaría de Osorno, anotada en el repertorio bajo el N° 2832-2022 y suscrita por doña [redacted].

3.- Certificado de rechazo respecto de renuncia a los gananciales, de fecha 04 de agosto de 2022, suscrito por Conservador de Bienes Raíces de Osorno.

TERCERO: Que en el folio 4, consta informe de fecha 23 de febrero de 2023 de la Conservador (S) de Bienes Raíces de esta ciudad, señalando al efecto: *1.- doña* [redacted] *es dueña del inmueble consistente en sitio y casa, ubicado en esta ciudad, comuna y provincia de Osorno, calle* [redacted]*, cuya inscripción de dominio rola a fojas 2327 N° 3048 del Registro de Propiedad de 1998. La propietaria adquirió por compra a la Sociedad Constructora América S.A., según contrato privado autorizado y protocolizado el 21 de agosto de 1998, El precio fue la suma de $5.462.154, de los cuales $1.293.668 corresponde al monto de subsidio habitacional otorgado a la compradora conforme al DS N° 235 de 1985 y sus modificaciones, siendo la parte completa con aporte de la compradora y a través de mutuo*

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

Código: XNVLXDZTEXX

hipotecario. En la cláusula vigésimo quinto del contrato, que ha acompañado la reclamante, señala lo siguiente: Se deja constancia que de conformidad a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley N° 18.196, no se requieren las autorizaciones del cónyuge o de la justicia ordinaria, exigidas por la legislación vigente, para la constitución de la hipoteca y prohibiciones de que da cuenta la presente escritura, y si el deudor es la mujer casada no separada de bienes, se presume separada de bienes para la celebración del contrato de compraventa, mutuo o hipoteca, de que da cuenta el presente instrumento". 2.- El inciso primero y segundo del artículo 41 de la Ley 18.196 señalan lo siguiente: "No regirán las autorizaciones del cónyuge o de la justicia ordinaria, exigidas por la legislación vigente, respecto de la constitución de hipotecas y prohibiciones para caucionar créditos complementarios para la adquisición de viviendas mediante el subsidio habitacional otorgado por el Estado". La mujer casada beneficiaria del subsidio habitacional del Estado, se presumirá separada de bienes para la celebración de los contratos de compraventa, mutuo e hipotecas relacionados exclusivamente con la adquisición de la vivienda para la cual se les haya otorgado dicho subsidio". Una de las acepciones de la palabra "exclusivo", según la Real Academia Española, es "único, solo, excluyendo a cualquier otro", por lo que no cabría la posibilidad de que la mujer casada pueda celebrar un contrato distinto de los allí individualizados respecto a dicho inmueble. Por el contrario, de haber el legislador exceptuado este inmueble del haber absoluto de la sociedad conyugal, lo hubiese dispuesto

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

Código: XNVLXDZTEXX

expresamente. 3.- Consta en el contrato de compraventa, que el inmueble fue adquirido a título oneroso, y no a título gratuito, aplicable al caso en que una mujer casada bajo el régimen de sociedad conyugal adquiera una vivienda en virtud de la Ley 16.392, y que solo en dicha circunstancia el legislador extiende la aplicación del artículo 150 del Código Civil, la cual no es aplicable a este caso. 4.- Por último, en la cláusula primera del contrato, señala que la propietaria adquirió el inmueble por tradición que le hiciera Constructora América S.A., e indica literalmente que "El inmueble que se vende se encuentra acogido a las disposiciones del D.F.L. 2 de 1959, su Reglamento y sus modificaciones…" (hoy Decreto 1101). Dicha norma regula los aspectos jurídicos y técnicos de las "viviendas sociales", las que son otorgadas a título oneroso, estableciendo un sistema de cuentas de ahorro; por su parte, el DS., 174 reglamenta Programa fondo Solidario de Vivienda y en su artículo primero indica que está destinado a dar soluciones habitacionales a las familias vulnerables cuyo precio no podrá exceder de determinados montos que en dicho articulado señalan. Se concluye que estas disposiciones, que en ningún caso se accede a estas viviendas en forma gratuita, lo que sería concordante con lo dispuesto en el artículo 1725 N° 5 del Código Civil y con el mismo contrato de compraventa, por lo que el inmueble inscrito a fojas 2327 N° 3048 del Registro de Propiedad del año 1998 a nombre de doña [redacted], forma parte del haber social de la sociedad conyugal, y, por ende, no cabría una renuncia a las gananciales a su respecto.

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

Código: XNVLXDZTEXX

CUARTO: Que de lo expuesto tanto por la solicitante y el Informe del Conservador, no está en duda ni la aplicación de la Ley N° 18.196, ni del artículo 1725 N°5 del Código Civil, ni sus consecuencias legales; lo que observó el señor Conservador es saber si la compra de los inmuebles fue bajo el amparo de una u otra norma; en razón al contrato que le dio origen, esto es, contrato privado de compraventa y mutuo hipotecario en letras de crédito de fecha 1° de agosto de 1998, que permitió adquirir inmueble conforme al artículo 41 de la Ley N° 18.196.-

QUINTO: Que de la lectura e interpretación de dicho contrato se individualiza la compradora como "[redacted]*", chilena, casada, EMPLEADA, …..*"; por lo tanto si recurrimos al artículo 150 del Código Civil, en su inciso segundo dispone lo siguiente: "*La mujer casada, que desempeñe algún empleo o que ejerza una profesión, oficio o industria, separados de los de su marido, SE CONSIDERARÁ separada de bienes respecto de ese empleo….. y de lo que en ellos se obtenga, no obstante cualquiera estipulación en contrario"*, rezo que es idéntico al inciso segundo del mencionado artículo 41 de la ley 18.196.. "*La mujer casada beneficiaria del subsidio habitacional del estado, se presumirá separada de bienes para la celebración de los contratos de compraventa, mutuo e hipoteca relacionados con la adquisición de la vivienda para la cual se les haya otorgado dicho subsidio".*

SEXTO: Que por lo anterior, se puede concluir que en ambos casos la mujer administra de la misma forma, libremente, sin limitación alguna todo su patrimonio; y habiendo renuncia de gananciales, como consta en escritura de renuncia de folio 1, no cabe sino concluir que dichos bienes ingresaron a su patrimonio

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

Código: XNVLXDZTEXX

reservado; y por ende no puede haber impedimento legal para su materialización.

Y visto además teniendo presente además lo dispuesto en los artículos 12 y siguientes del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces, artículos 150 y siguientes del Código Civil, Ley N° 18.196.- **se declara:**

Que **se acoge** la solicitud de folio 1 interpuesta por doña Daniela Urquieta Cárdenas, Abogada, en representación convencional de doña [redacted], respecto de la negativa del Conservador de Bienes Raíces de Osorno de inscribir escritura pública de renuncia de los gananciales de fecha 3 de junio de 2022 en la Tercera Notaría de esta ciudad, repertorio 2832, por resultar la negativa injustificada e ilegal.

Transcríbase, notifíquese por correo electrónico a la Abogada de la solicitante, y una vez firme comuníquese electrónicamente por el Secretario al Conservador para su estricto e inmediato cumplimiento, debiendo quedar constancia de dichas actuaciones en el Sistema.

Rol V 18 2023.–

Dictó Luis Meza Marín, Juez titular del Segundo Juzgado de Letras de Osorno.

Luis Miguel Meza Marín
Juez
PJUD
Veinticuatro de febrero de dos mil veintitrés
11:21 UTC-3

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

Código: XNVLXDZTEXX