

Santiago, veinticuatro de octubre de dos mil veintitrés.

Visto:

En autos Rol V-392-2021, ventilados ante el Tercer Juzgado Civil de Concepción, por sentencia de treinta y uno de marzo de dos mil veintidós, se rechazó la reclamación formulada por doña Laura Doris Oñate Jara en contra del Conservador de Bienes Raíces de San Pedro de la Paz.

Se alzó la solicitante, y una de las salas de la Corte de Apelaciones de Concepción, por resolución de veintinueve de septiembre de dos mil veintidós, la confirmó.

En contra de este último fallo, la misma parte dedujo recurso de casación en el fondo, solicitando que se lo acoja y se dicte el de reemplazo que describe.

Se trajeron los autos en relación.

Considerando:

Primero: Que la recurrente denuncia la infracción de los artículos 41 de la Ley N° 18.196, 11 de la Ley N° 16.392, 69 del Decreto Supremo N° 355 y 150 del Código Civil.

Luego de transcribir cada una de las normas referidas señala que existe nutrida jurisprudencia de la Corte Suprema que sostiene que el artículo 41 de la Ley N° 18.196 debe ser relacionado con los artículos 11 de la Ley N° 16.392 y 69 del Decreto Supremo N° 355, conjunto de normas que configura un estatuto especial para la mujer casada en sociedad conyugal.

Agrega que el artículo 11 tiene el carácter de norma sustantiva que no puede desconocerse en cuanto a hacer aplicables todos los derechos que contempla el artículo 150 del Código Civil, es decir, el instituto del patrimonio reservado. Indica que no tiene por objeto sólo otorgar a la mujer casada capacidad relativa para concurrir a un contrato de compraventa por sí sola y sin la representación de su marido.

En cuanto a la infracción del artículo 150 del Código Civil señala que se la ha privado del derecho de renunciar a los gananciales y conservar el inmueble adquirido en el ejercicio de su patrimonio reservado, ya que todas las normas referidas establecen una presunción de derecho que no admite prueba en contrario.



En relación con la transgresión del inciso cuarto del artículo 150 del Código Civil, explica que sin perjuicio de haberse amparado en la presunción de derecho referida, acompañó prueba de la adquisición de la propiedad en el ejercicio del patrimonio reservado, esto es, certificado histórico de cotizaciones previsionales -documento que da cuenta del trabajo remunerado ininterrumpido desde junio de 1981 a septiembre de 2013-. También adjuntó sentencias que dan fe de la existencia, extensión y término de sus relaciones laborales en calidad de dependiente, teniendo en consideración que no obstante lo señalado por la magistratura, se puede rendir prueba en este tipo de procedimientos.

Finaliza describiendo la manera en que los errores denunciados influyen en lo dispositivo de lo resuelto.

Segundo: Que para una mejor comprensión del asunto debatido es menester reseñar los siguientes antecedentes relevantes de la gestión que obran en autos:

1.- Con fecha 17 de diciembre de 2021 se solicitó ante el Conservador de Bienes Raíces de San Pedro de la Paz la inscripción de la escritura pública de renuncia a los gananciales de 2 de septiembre de 2021, y su complementación y rectificación de 25 de octubre del mismo año.

2.- El Conservador de Bienes Raíces de San Pedro de la Paz rechazó la referida inscripción, negativa de la que se reclamó judicialmente, disponiendo el tribunal por resolución de 22 de diciembre de 2021, que informara.

3.- Con fecha 28 de enero de 2022, evacuando el informe requerido, el Conservador de Bienes Raíces de San Pedro de la Paz señaló que la razón del rechazo se debió a que *"en la inscripción de dominio de doña Laura Doris Oñate Jara de fojas 1323, N° 587 del Registro de Propiedad a su cargo del año 2005, y en la escritura de compraventa respectiva, no consta que ésta haya adquirido el inmueble con su patrimonio reservado"*. Agrega que el artículo 41 de la Ley N° 18.196 no creó un patrimonio reservado para la compradora. Indicó que en relación a que en la escritura de compraventa doña Laura Oñate compareció como *"empleada"*, *"no es prueba en absoluto de algún patrimonio reservado, ya que éste se acredita*



mediante instrumentos públicos o privados. Incluso dicha expresión tampoco acredita un trabajo separado de su marido". Finalmente, en relación con la pretensión de probar la existencia de patrimonio reservado mediante la agregación de documentos en una escritura complementaria de la de renuncia de los gananciales, hizo presente que "el artículo 150 del Código Civil es claro en cuanto a que el patrimonio reservado se acredita por la mujer mediante instrumentos públicos o privados a los que se debe hacer referencia en el instrumento que se otorga al efecto, esto es, a dichos documentos debe hacerse referencia en la escritura de compraventa del año 2005, y no en un documento ajeno a dicha compraventa".

Tercero: Que no existe controversia en relación con los siguientes hechos:

1°.- El 11 de marzo de 2005 se celebró un contrato de compraventa sobre el inmueble ubicado en calle Ñuble N° 602, de la comuna de San Pedro de la Paz, en el que comparecieron como vendedora doña Carmen Inés Poblete Zapata, y como compradora, mutuaria y deudora doña Laura Doris Oñate Jara. En la cláusula trigésima tercera se dejó 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. Se deja también constancia que de acuerdo al artículo 41 de la Ley N° 18.196, antes citada, la compradora, deudora o mutuaria se presume separada de bienes para la celebración de los contratos de compraventa, mutuo e hipoteca de que da cuenta el presente instrumento".

2°.- El 2 de septiembre de 2021 se celebró escritura pública en virtud de la cual doña Laura Doris Oñate Jara renunció a la totalidad de los gananciales de la sociedad conyugal ya disuelta habida con don Juan Adrián Vinet Rozas. En la cláusula cuarta se señaló que "conserva para sí, en forma total y exclusiva, el bien raíz adquirido en mérito del ejercicio de su empleo, trabajo separado de su marido, y en virtud de lo previsto en los artículos sesenta y nueve y setenta del Decreto Supremo número trescientos cincuenta y cinco del año mil novecientos setenta y seis, publicado el



año mil novecientos setenta y siete, y del Decreto Supremo número cuarenta del año dos mil cuatro, ambos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo".

Cuarto: Que, en primer término, es necesario señalar que los Conservadores de Bienes Raíces son ministros de fe encargados de los registros conservatorios de bienes raíces, de comercio, de minas, de accionistas de sociedades propiamente mineras, de canalistas, prenda agraria, especial de prenda, prenda industrial y demás que le encomiendan las leyes, siendo el reglamento que rige la materia el que dispone los libros que deben llevar. Integran el procedimiento registral, una serie de actos que se inician desde que se presentan los títulos hasta que se practican las inscripciones o subinscripciones en los asientos pertinentes. Conforme lo prescribe el artículo 12 del Reglamento "El Conservador inscribirá en el respectivo Registro los títulos que al efecto se le presenten", disponiendo su artículo 70 que "Admitidos los títulos, el Conservador, conformándose a ellos, hará sin retardo la inscripción".

Quinto: Que, por su parte, el artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio previene 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".

Sexto: Que de las normas antes transcritas se desprende que el Conservador de Bienes Raíces requerido se encuentra obligado a efectuar la inscripción, salvo que su práctica se encuentre en alguna de las situaciones a que hace referencia el señalado artículo 13 del Reglamento, caso en el cual le está permitido negarla.

Como es posible apreciar, la disposición en comento establece una causal genérica al señalar que podrá negar la inscripción si ésta es "en algún sentido legalmente



inadmisibles”, empleando ejemplos para ilustrar la causal. La regla no distingue 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 negar la inscripción debe aparecer visible, esto es, de manifiesto u ostensiblemente, en el título que se le exhibe un vicio o defecto que lo anule en términos absolutos.

Así se desprende del tenor del artículo 13, del que se colige 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 jurídicos de que dan cuenta los títulos que constituyen el antecedente de la inscripción, labor que está reservada a los tribunales de justicia, salvo si ellos reflejan en forma evidente la existencia de un vicio de nulidad absoluta. (C.S., roles N°10.251-2016 y N°34.816-2016, entre otros).

Séptimo: Que, sin embargo, la misma ley ha encomendado a los tribunales la competencia para pronunciarse acerca de la concurrencia de aquella situación de ilegalidad advertida por el Conservador de Bienes Raíces y si dicha ilegalidad justifica mantener la negativa de este auxiliar de la administración de justicia. Entonces, es la ley la que entrega esta facultad a través del procedimiento de reclamo contemplado en el artículo 18 del Reglamento Conservatorio de Bienes Raíces.

Octavo: Que, en el marco del procedimiento aludido, los tribunales de justicia están obligados a analizar la oposición desde el punto de vista de la legislación vigente, para lo cual deben integrar -en su labor de interpretación y aplicación- toda la normativa que regula la materia y, especialmente, aquella que contempla las consecuencias jurídicas aplicables a la situación de que se trate.

Noveno: Que, de conformidad con lo razonado y decidido por la sentencia impugnada se aprecia que el conflicto está circunscrito a la determinación de la legalidad de la actuación del Conservador de Bienes Raíces reclamado cuando rechazó la inscripción de la escritura pública de renuncia de



los gananciales por estimar que *"en la inscripción de dominio de doña Laura Doris Oñate Jara de fojas 1323 N° 587 del Registro de Propiedad a su cargo del año 2005, y en la escritura de compraventa respectiva, no consta que ésta haya adquirido el inmueble con su patrimonio reservado"*, agregando que el artículo 41 de la Ley N° 18.196 *"no creó patrimonio reservado para la compradora"*.

Décimo: Que conforme lo ha sostenido esta Corte resulta claro que, de la concordancia de los artículos 13, 16 y 17 del Reglamento, es posible concluir que el sistema de control impuesto a los Conservadores, como lo señala el profesor Daniel Peñailillo Arévalo en su libro *"Los Bienes, página 120"*, está preferentemente orientado a las formas de los títulos *"en relación con el orden y funcionamiento del Registro"*, con la salvedad, por cierto, de lo ya estudiado a propósito del artículo 13.

Undécimo: Que el artículo 69 del Decreto Supremo N° 355, que establece el Reglamento Orgánico del Servicio de Vivienda y Urbanismo, del año 1977, dispone que *"La mujer casada que adquiera del SERVIU una vivienda, sitio o local, o que los hipoteque o grave en favor del mismo, se presumirá de derecho separada de bienes para la celebración del contrato correspondiente y regirán, respecto de ella, todos los derechos que se establecen en el artículo 150 del Código Civil para la mujer casada que ejerce un empleo, oficio, profesión o industria separados de los de su marido"*, mientras que, a su vez, en su inciso séptimo, sostiene que *"disuelta la sociedad conyugal, los bienes que a este artículo se refiere entrarán en la partición de los gananciales; a menos que la mujer o sus herederos renuncien a estos últimos, en cuyo caso el marido no responderá por las obligaciones contraídas por la mujer en su administración separada"*.

Por su parte, los incisos primero y segundo del artículo 41 de la Ley N° 18.196, conforme al cual la demandante compró, disponen: *"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".

A su vez, el artículo 11 de la Ley N° 16.392 estatuye que: *"La mujer casada que adquiera, hipoteque o grave en la Corporación de la Vivienda o en la Corporación de Servicios Habitacionales, en Asociaciones de Ahorro y Préstamo o Instituciones de Previsión, una vivienda, sitio o local, se presumirá de derecho separada de bienes para la celebración del contrato correspondiente, y regirán, respecto de ella, todos los derechos que se establecen en el artículo 150 del Código Civil para la mujer casada que ejerce un empleo, oficio, profesión o industria, separados de su marido".*

Duodécimo: Que tales normas, conforme esta Corte lo viene sosteniendo desde hace tiempo, configuran un estatuto especial para la mujer casada, sobre la base del cual se presume de derecho, esto es, sin que proceda prueba en contrario, que cuando aquella adquiere una vivienda mediante el mecanismo de subsidio para la vivienda con la intervención del SERVIU, como sucede en la especie, se encuentra separada de bienes respecto de la vivienda que compre, hipoteque o grave a dicho organismo, rigiendo a su favor, las prerrogativas que consagra el artículo 150 del Código Civil, de modo que tal propiedad no ingresa al haber de la sociedad conyugal, sino que forma parte del patrimonio reservado de la demandante.

En la especie, habiéndose establecido que la actora renunció a los gananciales, fluye que el inmueble *sub lite* no entra en la partición de los mismos, por lo que se le aplican las normas del patrimonio reservado, debiendo enfatizarse que, por el hecho de renunciar la mujer o sus herederos a los gananciales, conforme lo regula el artículo 1783 del Código Civil, *"los derechos de la sociedad y del marido se confunden e identifican, aun respecto de ella"*, lo que significa que, en definitiva, no existió entre ellos comunidad alguna.



Decimotercero: Que, entonces, las disposiciones mencionadas establecen una presunción de derecho, por lo que se hace menester recordar que aquellas corresponden a una categoría específica de presunciones de carácter legal, denominadas *iuris et de iure*, que a diferencia de las simplemente legales, o de *iure tantum*, no configuran una mera regla de desplazamiento o inversión de la carga probatoria, sino que una ficción jurídica, que le atribuye a un determinado hecho -en la especie, la adquisición de una vivienda por la mujer casada en sociedad conyugal, en el contexto referido-, una determinada consecuencia jurídica, esto es, que para dichos efectos se encuentra separada de bienes, siendo inadmisibles las pruebas en contrario.

En tal entendido, siendo un hecho no discutido que la recurrente adquirió la propiedad material de autos en las condiciones que refiere el artículo 41 de la Ley N° 18.196, fluye de manera incontestable que tal acto jurídico específico, fue realizado por una mujer casada separada de bienes, beneficiándose con las ventajas que le concede el artículo 150 del Código Civil, de modo que, como lo propone el arbitrio en análisis, no le es exigible acreditar las condiciones que dicho último precepto impone, esto es, que el bien de que se trata fue adquirido con recursos provenientes de su actividad económica separada de la de su marido, pues justamente evitar esa exigencia es el efecto que busca la presunción de derecho antes anotada.

Decimocuarto: Que, en este orden de consideraciones, la negativa efectuada por el Conservador de Bienes Raíces fundada en la necesidad que la solicitante acredite que adquirió el bien *sub lite* con su patrimonio reservado, en ningún caso permite calificar los instrumentos que se solicitan como unos que sean "*en algún sentido legalmente inadmisibles*", ni menos que ellos revelen la presencia de un vicio de nulidad absoluta, de carácter ostensible, únicas circunstancias que obligan al Conservador de Bienes Raíces a rechazar la inscripción solicitada.

Decimoquinto: Que lo razonado permite concluir que la sentencia recurrida, al confirmar lo resuelto por el tribunal de primer grado, a quien se le encomendaba juzgar si los



fundamentos de la negativa del Conservador de Bienes Raíces a practicar los actos registrales aludidos se ajustaba o no a la legalidad, hizo una errada interpretación de las normas denunciadas, pues la denegación de dicho auxiliar excedió las facultades que le fueron otorgadas por el legislador, ya analizadas precedentemente, desde que las razones esgrimidas para el rechazo dicen relación con cuestiones de fondo cuyo conocimiento y resolución se encuentran entregadas a la autoridad judicial en un procedimiento de lato conocimiento.

Por estos fundamentos, disposiciones legales citadas y lo preceptuado en los artículos 764, 765, 767 y 785 del Código de Procedimiento Civil, **se acoge el recurso de casación en el fondo** interpuesto por la solicitante en contra de la sentencia de veintinueve de septiembre de dos mil veintidós, dictada por la Corte de Apelaciones de Concepción, la que se invalida y procede a dictarse de inmediato, sin nueva vista y en forma separada, la de reemplazo que corresponde.

Regístrese.

Rol N°134.310-2022

Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Diego Simpertigue L., ministros suplentes señor Jorge Zepeda A., señora Eliana Quezada M., las abogadas integrantes señoras Pía Tavolarí G., y Leonor Etcheberry C. No firma el ministro señor Simpertigue y el ministro suplente señor Zepeda, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo de la causa, por estar con permiso el primero y por haber terminado su periodo de suplencia el segundo. Santiago, veinticuatro de octubre de dos mil veintitrés.





RQDGXXSXQGX

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

