

C.A. de Concepción.

Concepción, veintinueve de septiembre de dos mil veintidós.

Vistos y teniendo, además, presente:

1º) Que, la función que deben cumplir los Conservadores de Bienes Raíces, consiste esencialmente en constituir títulos que puedan producir efectos jurídicos válidos, y que otorguen certeza jurídica a las relaciones Jurídico patrimoniales. (*Espinoza Vásquez, Evelyn, “El Conservador de Bienes Raíces: Funciones y funcionamiento”; Editorial Jurídica de Chile, 2005, Santiago, p. 147.*)

2º) Que, por otra parte, conforme a lo preceptuado en 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*; 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.”

La doctrina ha indicado que, en la norma trascrita existe sólo una causal genérica, ilustrada con varios ejemplos, consistiendo dicha causal en que la inscripción sea en algún sentido “*legalmente inadmisibile*” (Peñailillo Arévalo, Daniel, “Los Bienes la Propiedad y Otros Derechos Reales” Editorial Jurídica de Chile, Santiago, 2006, p 266) .

3º) Que del mérito de lo informado por el Conservador de Bienes Raíces aparece que existe una causa *legalmente inadmisibile* para rechazar lo solicitado por la reclamante, por cuanto no consta que hubiera adquirido con su patrimonio reservado el inmueble que pretende inscribir y el artículo 41 de la Ley 18.196 presume separada



de bienes a la mujer casada, solamente para la celebración de la citada compraventa y no para otros efectos posteriores.

4º) Que, tal como lo sostiene el Conservador de Bienes Raíces de San Pedro de la Paz, el artículo 41 inciso segundo de la Ley N°18.196, que dispone que 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, no establece la presunción de tener la mujer un oficio separada del marido y no determina la existencia de un régimen patrimonial distinto al de la sociedad conyugal, de modo que se debe aplicar el artículo 1725 N°5, puesto que la mujer sólo se presume separada de bienes para los efectos de la adquisición del inmueble, esto es, solamente para la celebración del contrato.

Por tal motivo, está en lo correcto la jueza de la causa cuando desestima el reclamo deducido, por cuanto el bien raíz que la solicitante compró al amparo de dicha disposición legal, ingresó al haber conyugal.

5º) Que en este sentido lo ha resuelto el máximo tribunal indicando que, el tenor de la norma legal en cuestión –artículo 41 de la Ley 18.196-, es manifiestamente claro, cuando determina que tal presunción opera sólo cuando la mujer casada bajo régimen de sociedad conyugal adquiere un bien raíz con ese subsidio otorgado para este fin. Esta separación de bienes tiene, pues, un alcance limitado y restringido, ya que sólo ampara exclusivamente "la adquisición" del inmueble, y su efecto enteramente transitorio se entiende porque sólo para este objeto a la adquirente se le considera plenamente capaz, sin que por ello su cónyuge tenga intervención alguna, tanto en la celebración del contrato de compraventa en sí como en la constitución de las hipotecas y prohibiciones a que haya lugar, en especial, cuando se requiere un préstamo adicional para el pago del precio. Por tanto, la referida presunción nace y se extingue con la compra del bien raíz, lo cual se infiere del adverbio "exclusivamente", que descarta de plano



cualquier otro alcance relacionado con su administración o posterior disposición.

En el presente caso, estando vigente la sociedad conyugal, la propiedad ingresó al haber absoluto, y al disolverse aquélla por el divorcio, se generó una comunidad de bienes entre la solicitante y su cónyuge, teniendo cada uno a título de gananciales una cuota en el derecho de dominio sobre el inmueble adquirido. (Entre otras, sentencia Corte de Rancagua Rol N°684-2916; Corte de Santiago Rol N°13106-2016; Corte Suprema Roles N°11.771-2017 y N° 38.592-2017).

6°) Que por otra parte, cabe señalar que este procedimiento no es el pertinente ni idóneo para alegar y rendir prueba sobre la efectividad de haber realizado la mujer una actividad económica separada del marido, habida cuenta que este medio procesal solo persigue analizar las razones legales que tiene un Conservador de Bienes Raíces para negarse a practicar una inscripción; por lo que, la prueba que pretende esgrimir la solicitante sólo podría ser analizada en un juicio contencioso que la enfrente a su legítimo contradictor, quien puede verse afectado por el derecho que se invoca, en este caso, su ex cónyuge.

Por estas consideraciones y normas legales citadas, **SE CONFIRMA**, sin costas, la sentencia de treinta y uno de marzo de dos mil veintidós, dictada en los autos Rol V-392-2021 por el Tercer Juzgado Civil de Concepción.

Acordada con el voto en contra de la Ministra Carola Rivas Vargas quien estuvo por revocar la referida sentencia y, en su lugar, acoger el reclamo deducido, ordenando al Conservador de Bienes Raíces de San Pedro de la Paz inscribir la Escritura Pública de Renuncia a los Gananciales de fecha 2 de septiembre del año 2021, complementada y rectificadas por escritura pública de fecha 25 de octubre del 2021, ambas otorgadas ante Notario Público de la ciudad



de Concepción, don Carlos Alberto Miranda Jiménez, anotando la renuncia a los gananciales. Tuvo para ello en consideración:

Primero: Que, el artículo 69 del DS 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, el último precepto indicado, 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"*.

A su vez, los incisos primero y segundo del artículo 41 de la Ley 18.196, conforme al cual la demandada compró y conforme al que la sentencia razona, dispone: *"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"*

Por su parte, 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 registrarán, 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”.

Segundo: Que, fluye de los textos legales referidos, que la mujer casada adquirente en las condiciones previamente expuestas, se presume de derecho separada de bienes y le asisten todos los establecidos en el artículo 150 del Código Civil, vale decir, cuenta con patrimonio reservado por expresa disposición legal;

En efecto, tales normas, conforme lo ha venido sosteniendo la Corte Suprema, 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 ya citado artículo 150, de modo que tal propiedad no ingresa al haber de la sociedad conyugal, sino que forma parte del patrimonio reservado de la mujer.

(Entre otros sentencias de la Corte Suprema Roles N° 5571-2013; N° 30.911-2014; N°4.595-2018; N° 76.253-2016; N° 5441-2018; N° 16738-2018; N° 23.076-2019; N° 13.858-2019; N° 18.116-2019),

Tercero: Que en el caso de autos, en la Escritura Pública que pretende inscribir, la solicitante ha renunciado a los gananciales, por lo que no cabe sino concluir que el referido inmueble ingresó a su patrimonio reservado como lo disponen las normas legales señaladas precedentemente. Dichas normas 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 solicitante adquirió la propiedad que indica en la Escritura Pública de renuncia de gananciales materia de autos, en las condiciones que refiere el artículo 41 de la ley N°18.196, en relación al artículo 69 del Decreto Supremo N° 355, fluye 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, 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.

Regístrese y devuélvase por la vía correspondiente.

Redacción de la ministra Carola Rivas Vargas.

Rol N° 944-2022 Civil.



Pronunciado por la Quinta Sala de la Corte de Apelaciones de Concepción integrada por los Ministros (as) Claudio Gutierrez G., Carola Rivas V., Gonzalo Rojas M. Concepcion, veintinueve de septiembre de dos mil veintidós.

En Concepcion, a veintinueve de septiembre de dos mil veintidós, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificadoc.pjud.cl> o en la tramitación de la causa.
A contar del 11 de Septiembre de 2022, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>.