

«RIT»

Foja: 1

FOJA: 9 .- .-

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 3° Juzgado Civil de Concepción
CAUSA ROL : V-392-2021
CARATULADO : OÑATE/

Concepción, treinta y uno de Marzo de dos mil veintidós

Vistos:

Con fecha 17 de diciembre de 2021, don Felipe Soto Bocaz, abogado, domiciliado en calle Colo Colo N°222, oficina N°1011, comuna de Concepción, obrando en representación convencional, de doña **Laura Doris Oñate Jara**, pensionada, domiciliada en calle O'Higgins Oriente N°6237 B, Villa la Pradera, comuna de Chiguayante, deduce reclamo en contra del rechazo de fechas 1 de octubre y 15 de noviembre, ambas del año 2021, emitidos por el Conservador de Bienes Raíces de San Pedro de la Paz, por la negativa a inscribir la Escritura de Renuncia a los Gananciales y su complementación y rectificación, solicitando se acceda a lo solicitado, ordenando al Conservador de Bienes Raíces de San Pedro de la Paz, que practique en su Registro de Propiedad, la anotación de la escritura de Renuncia a los Gananciales de fecha 2 de septiembre del año 2021, repertorio N°6835/2021, complementada y rectificada por escritura pública de fecha 25 de octubre del 2021, repertorio N°8402/2021, ambas otorgadas ante Notario Público de la ciudad de Concepción, don Carlos Alberto Miranda Jiménez, anotando la renuncia a los gananciales de doña Laura Doris Oñate Jara al margen de la inscripción de fojas 1323, N°587, del Registro de Propiedad del año 2005 a cargo del referido Conservador. En subsidio de lo anterior, para el caso en que el Tribunal no considere pertinente practicar la anotación al margen en la forma señalada precedentemente, solicita se ordene registrar las Escrituras Públicas singularizadas, de la forma que estime pertinente conforme a derecho.

Funda su reclamo en que con fecha 20 de septiembre del 2021, se presentó para registro y anotación ante el Conservador de Bienes Raíces de San Pedro de la Paz, la escritura pública de renuncia de gananciales, otorgada por doña Laura Doris Oñate Jara, ante el Notario Público Titular de Concepción, don Carlos Alberto Miranda Jiménez, con fecha 02 de septiembre del presente año.

Indica que en mérito de la referida escritura de renuncia de gananciales se expuso, en síntesis:

a) Que, doña Laura Doris Oñate Jara, contrajo matrimonio con don Juan Adrián Vinet Rozas, con fecha 24 de marzo de 1988, pactando como régimen de bienes el de la sociedad conyugal.



«RIT»

Foja: 1

b) Que estando casada bajo el régimen de sociedad conyugal y bajo el amparo del artículo ciento cincuenta del Código Civil, es decir, separada de bienes para esos efectos, por desempeñar un empleo separada de los de su marido, y además ser beneficiaria de un subsidio habitacional para la vivienda del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, adquirió un inmueble con fecha veintiocho de febrero del año 2005, ubicado en calle Ñuble N°602, cuyo Título de Dominio se encuentra inscrito a nombre de la solicitante a Fojas 1323, N°587 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Pedro de la Paz del Año 2005.

c) Que, la referida sociedad conyugal se disolvió en virtud de sentencia judicial firme y ejecutoriada que declaró terminado el matrimonio por la causal de divorcio, pronunciada por el Juzgado de Familia de Concepción, por sentencia de fecha 28 de mayo del 2021, en causa Rit C-63-2020, cuya subinscripción en el certificado de matrimonio respectivo, fue practicada con fecha 24 de junio del año 2021.

d) Que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 150 inciso 7 del Código Civil, doña Laura Doris Oñate Jara, renunció expresamente a la totalidad de los gananciales habidos en la sociedad conyugal ya disuelta, con lo cual conserva para sí, en forma total y exclusiva, el bien raíz reservado adquirido en mérito del ejercicio de su empleo, trabajo separado de su marido, individualizado en la cláusula segunda de la escritura referida.

Refiere que la solicitud tuvo asignado como número de carátula 288.510, y fue rechazada con fecha 1 de octubre del 2021, por el Conservador de Bienes Raíces de San Pedro de la Paz, por la siguiente razón: "No consta que doña Laura Oñate haya adquirido el inmueble con su patrimonio reservado. Conforme la cláusula 33° de la respectiva escritura de compraventa, le es aplicable el artículo 41 de la ley N°18.591, según el cual la mujer casada se presume separada de bienes solamente para la celebración de la citada compraventa y no para otros efectos posteriores."

Indica que tal rechazo carece de fundamentos, toda vez que, por una parte, la norma que se indica en la comunicación del rechazo no tiene relación alguna con el asunto de autos y por otra parte, se acompañó contundente prueba tanto de la adquisición del bien raíz, como de la existencia del patrimonio reservado de doña Laura Doris Oñate Jara, como se expondrá más adelante.

Agrega que posteriormente y a fin de robustecer la petición formulada al Conservador, se complementó y rectificó con fecha 25 de octubre del 2021, la escritura pública de renuncia de gananciales de fecha 2 de septiembre de 2021, otorgada ante el Notario Público Titular de Concepción, don Carlos Alberto Miranda Jiménez, cuyo texto transcribe.

Expone que tanto la escritura matriz de renuncia de gananciales de fecha 2 de septiembre del 2021, como la complementación y rectificación de la misma de fecha 25 de octubre del 2021, se presentaron ante el Conservador referido, a fin de solicitar anotación de la escritura de renuncia de gananciales y su complementación y rectificación al margen de la inscripción de fojas 1323, N°587, del registro de propiedad del año 2005, asignándose por el referido Conservador la carátula Folio 290.447. Pese a lo



«RIT»

Foja: 1

anterior y a toda la prueba de la adquisición, origen y dominio del inmueble de marras, y de la existencia del patrimonio reservado, el Conservador de Bienes Raíces de San Pedro de la Paz, rechaza nuevamente la anotación con fecha 15 de noviembre del 2021, por la siguiente razón: "No consta que doña Laura Oñate haya adquirido el inmueble con su patrimonio reservado. Conforme la cláusula 33° de la respectiva escritura de compraventa, le es aplicable el artículo 41 de la ley N°18.591, según el cual la mujer casada se presume separada de bienes solamente para la celebración de la citada compraventa y no para otros efectos posteriores. ", rechazo análogo al de fecha 1 de octubre del 2021.

Previa reproducción de la cláusula 33° de la escritura pública de compraventa que invoca el Conservador, transcribe el artículo 41 de la ley N°18.591, y sostiene que la norma citada por el Conservador, tiene por objeto simplificar los procedimientos de inscripción, orden y deslindes, de los títulos de dominio otorgados por el SERVIU ante los Conservadores de Bienes Raíces y trámites ante las Direcciones de Obras Municipales, aranceles de Notarios y Conservadores, entre otros, por lo que carece de toda pertinencia.

Adiciona que si bien en la cláusula Trigésimo Tercera del contrato de compraventa suscrito por su representada con fecha 28 de febrero del año 2005, se hace referencia al artículo 41 de la ley N°18.196, se ha entendido por parte de la jurisprudencia, que, el artículo 41 de la ley N°18.196, no crea un patrimonio reservado especial para la mujer casada bajo el régimen de sociedad conyugal, de la forma que lo previene el artículo 150 del Código Civil. Es en atención a ello que se complementa y rectifica la escritura de renuncia de gananciales con fecha 25 de octubre del 2021, adicionando la cláusula séptima, agregando que se acompañaron documentos fundantes que prueban que doña Laura Doris Oñate Jara, laboró por 32 años en forma separada del marido, por lo mismo, tiene un patrimonio reservado conforme al artículo 150 del Código Civil y que, al comprar en el año 2005, ha obrado dentro de este patrimonio y, por lo mismo, se la debe entender separada de bienes, los que individualiza para seguidamente citar jurisprudencia en la materia.

Que, a folio 5 el Conservador en respuesta de oficio remitido, informa que la solicitud fue rechazada ya 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.

Precisa que la referencia que hizo al artículo 41 de la Ley 18.591 fue errónea, ya que debió decir Ley 18.196; conforme lo reconoce el mismo reclamante en el acápite II N° 6 de su escrito, dicha normativa no creó patrimonio reservado para la compradora.

En cuanto a lo indicado en la escritura complementaria antes singularizada, en relación a que en la escritura de compraventa doña Laura Oñate compareció como "empleada", sostiene que ello no es prueba en absoluto del algún patrimonio reservado, ya que éste se acredita mediante



«RIT»

Foja: 1

instrumentos públicos o privados. Incluso dicha expresión tampoco acredita un trabajo separado de su marido.

Finalmente, en relación a que se pretende acreditar patrimonio reservado mediante la agregación de los documentos pertinentes en una escritura complementaria de la escritura de Renuncia a los gananciales, hace 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.

Con lo relacionado y considerando:

1º.- Que, ha comparecido Laura Doris Oñate Jara y deduce reclamo en contra del Conservador de Bienes Raíces de San Pedro de la Paz, al negarse a inscribir la escritura de Renuncia a los Gananciales de fecha 2 de septiembre del año 2021, repertorio N°6835/2021, complementada y rectificada por escritura pública de fecha 25 de octubre del 2021, repertorio N°8402/2021, ambas otorgadas ante Notario Público de la ciudad de Concepción, don Carlos Alberto Miranda Jiménez, solicitando que se ordene la subinscripción o en subsidio la inscripción de dichos instrumentos.

2º.- Que, al informar el Conservador de Bienes Raíces de San Pedro de la Paz, manifestó que, a su juicio, resulta improcedente lo pedido en base a las alegaciones que ya fueran expuestas en la primera parte de esta sentencia.

3º.- Que, al tiempo de resolver lo solicitado ha de tenerse en consideración los siguientes antecedentes, a saber:

- a. Escritura pública de 11 de marzo de 2005, en la comparecen Carmen Inés Poblete Zapata, que lo hace como vendedora, Laura Doris Oñate Jara, empleada, quien comparece como compradora, mutuaría y deudora, y el Banco del Estado de Chile. Se lee en la cláusula primera que el objeto de la compraventa es el inmueble ubicado en calle Ñuble 602 de la comuna de San Pedro de la Paz, cuyo precio asciende a la suma de \$10.368.396, el que se pagaría en la forma que se detalla en la cláusula segunda. En la cláusula trigésima tercera 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. Se deja también constancia que de acuerdo al artículo 41 de la Ley N° 18.196, antes citada, la compradora, deudora o mutuaría se presume separa de bienes para la celebración de los contratos de compraventa, mutuo e hipoteca de que da cuenta el presente instrumento”. Finalmente constan las firmas de las partes comparecientes.
- b. Certificado de Cotizaciones Previsionales, de doña Laura Doris Oñate Jara, emitido por AFP Capital con fecha trece de agosto del dos mil



«RIT»

Foja: 1

veintiuno, firmado electrónicamente por Andrea Núñez Montoya, Gerente de Servicio Clientes.

- c. Copia autorizada de sentencia definitiva de fecha catorce de febrero del año dos mil catorce, dictada en causa Rit O-846-2013, por doña Valeria Cecilia Zúñiga Aravena, Juez Titular del Juzgado de Letras del Trabajo de Concepción.
- d. Copia sentencia definitiva de fecha uno de octubre del año dos mil quince, dictada en causa Rit O-819-2014, por doña Antonia Del Carmen Godoy Medina, Juez de Letras del Trabajo de Concepción.
- e. Orden Ingreso Ley 16.744, de fecha dieciocho de abril del dos mil trece, emitida por Mutual de Seguridad C.CH.C.

4º.- 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 asociaciones de canalistas, de prenda agraria, de prenda industrial, especial de prenda y demás que le encomienden las leyes; disponiendo el Reglamento que rige la materia, los registros que les corresponde llevar.

Desde que se presentan los títulos en el Registro hasta que se practican los asientos pertinentes, se suceden una serie de trámites que integran el procedimiento registral; siendo éste un procedimiento que sólo puede ponerse en marcha a instancia de parte, verificándose así el principio de la rogación cuyo efecto fundamental es que no puede practicarse ningún asiento en el Registro si no ha precedido la petición de parte, así como solo pueden practicarse los asientos solicitados, pero no otros distintos. A su vez, la actuación registral dispuesta por el legislador se ha instituido con un carácter obligatorio en ciertos casos que expresamente dispone, con el objeto de lograr una plena seguridad jurídica registral, esto es, que los derechos y obligaciones adquieran la certeza y seguridad necesarias para lograr la estabilidad social y, consecuentemente, precaver eventuales litigios de orden patrimonial; sin embargo, en otras situaciones, se dispone que tal inscripción lo es a título meramente voluntario o facultativo, desde la perspectiva de quien la pretende.

En tal sentido los artículos 52 y 53 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces referido, prescriben taxativamente los títulos que deben y aquéllos que pueden inscribir los Conservadores requeridos a la práctica de dicha actuación.

5º.- Que, por otra parte, el artículo 13 del Reglamento mencionado previene que “el Conservador no podrá rehusar ni retardar las inscripciones: deberá, no obstante, negarse, si la inscripción es en algún sentido inadmisibles”. Norma de la cual se desprende que el Conservador se encuentra obligado a realizar el registro requerido, salvo que tal inscripción sea impropia, de alguna forma, caso en el cual le está permitido negarla o diferirla.

Respecto al alcance de la naturaleza de los defectos por los cuales el funcionario puede rehusar la inscripción, esto es si se trata de defectos



Foja: 1

formales o substanciales, fallos que se han pronunciado ante reclamos por negativas del Conservador parecen entenderlo en un sentido amplio, comprensivo de ambas categorías de defectos, aunque con mayor inclinación a los defectos formales (ver *Peñailillo Arévalo, Daniel, "Los Bienes la Propiedad y Otros Derechos Reales" Editorial Jurídica de Chile, Santiago, 2006, p. 268*).

6°.- Que, a objeto de resolver adecuadamente el reclamo deducido en contra del Conservador de Bienes Raíces indicado, es preciso determinar si la inscripción solicitada a dicho auxiliar de la administración de la justicia y cuya negativa fundamenta la reclamación ante este tribunal se ajusta a la fórmula empleada por el legislador en la norma contenida en el artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, esto es, si ésta es legalmente inadmisibles o no.

7°.- Que, de los hechos expuestos precedentemente aparece que el quid del asunto radica en determinar si el artículo 41 de la Ley 18.196; creó patrimonio reservado para la compradora, reclamante de autos, justificando la renuncia a los gananciales cuya subinscripción fuera rechazada por el Conservador.

A su respecto conviene indicar que el artículo 41 inciso 2° de la Ley 18.196 prescribe lo siguiente: "*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 le haya otorgado dicho subsidio*". De la interpretación de esta norma aparece que la mujer que adquiere de un tercero distinto al Serviu, valiéndose de un subsidio habitacional, se presume separada de bienes, es decir bajo el régimen patrimonial de matrimonio de separación total de bienes, cuyo único efecto es que no requiere la autorización del marido en el contrato de compraventa, ni en la hipoteca ni en la prohibición a que hubieren lugar y una vez adquirido el inmueble, ingresaría al haber de la sociedad conyugal como cualquier adquisición a título oneroso por uno de los cónyuges, de conformidad con el artículo 1525 N° 5 del Código Civil.

8°.- Que, el alcance que la reclamante le asigna a la normativa en comento es errada, desde que el inmueble materia de autos fue adquirido durante la vigencia de la sociedad conyugal y si bien lo fue bajo el estatuto de la ley N° 18.196, por la cual se presume a la mujer beneficiaria del subsidio habitacional, como separada de bienes, ello es, como se dijo, sólo para los efectos de la celebración de los contratos de compraventa, mutuo e hipoteca, pero el inmueble ingresa al haber absoluto de la sociedad conyugal. (*en este sentido Excelentísima Corte Suprema, Rol N° 11.771-2017*)

9°.- Que, luego de lo razonado precedentemente, debe concluirse que la negativa del Conservador de Bienes Raíces de San Pedro de la Paz, respecto de la solicitud que le fuera requerida, de la manera como se expresó, se encuentra ajustada a derecho, toda vez que no constando 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



«RIT»

Foja: 1

de compraventa respectiva, que ésta haya adquirido el inmueble con su patrimonio reservado, no es posible efectuar la subinscripción de renuncia a los gananciales requerida, por lo que la solicitud habrá de ser necesariamente rechazada.

10º.- Que, la restante prueba anotada en nada altera lo ya razonado.

Por estas consideraciones y teniendo presente lo establecido en los artículos 688, 980 y siguientes del Código Civil; 160, 170, 817 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; 439 del Código Orgánico de Tribunales Ley 18.196, y artículos 13, 18, y 19 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, se resuelve:

Que, **se rechaza** el reclamo deducido con fecha 17 de diciembre de 2021.

Regístrese y Notifíquese.

Se deja constancia que la presente sentencia se expide con esta fecha atendida la gran cantidad de causas acumuladas en estado de ser falladas en virtud de la dictación de la Ley 21.394 que reactivó los términos probatorios.

Resolvió doña **Paula Carolina Fredes Monsalve**, juez subrogante.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Concepción, treinta y uno de Marzo de dos mil veintidós**

