

## CORTE SUPREMA

Caratulado:

**JARA BURGOS TITO EMILIO**

Rol:

**152938-2022**

Fecha de sentencia:	24-04-2024
Sala:	CUARTA, MIXTA
Materias:	Asuntos no contenciosos
Recurso:	(CIVIL) CASACIÓN FONDO
Resultado recurso:	ACOGIDA CASACIÓN FONDO, ANULADA SENTENCIA DE (M)
Corte de origen:	C.A. de Concepción
Ministro Redactor:	Diego Munita Luco
Rol Corte Apelaciones:	1665-2022
Descriptores:	Prescripción adquisitiva, Activos de la sociedad conyugal, Cesión de créditos, Adquirentes a título gratuito, Haber propio, Negativa del conservador a practicar inscripción, Regularización de posesión de pequeña propiedad raíz, Reclamo contra el conservador de bienes raíces
Cita bibliográfica:	JARA BURGOS TITO EMILIO: 24-04-2024 ((CIVIL) CASACIÓN FONDO), Rol N° 152938-2022. En Buscador Jurisprudencial de la Corte Suprema ( <a href="https://juris.pjud.cl/busqueda/u?dfzxv">https://juris.pjud.cl/busqueda/u?dfzxv</a> ). Fecha de consulta: 28-04-2024



Utilice una aplicación QR desde su teléfono para escanear este código y consultar la sentencia desde el sistema.

[Ir a Sentencia](#)

Santiago, veinticuatro de abril de dos mil veinticuatro.

Visto:

En estos autos Rol V-74-2022 del Segundo Juzgado Civil de Concepción, caratulados “Jara”, sobre reclamo ante la negativa del Conservador de Bienes Raíces de Chiguayante a practicar la inscripción solicitada, por sentencia de veintinueve de junio de dos mil veintidós, el Juez Titular lo rechazó, sin costas.

Elevada en apelación por el reclamante, la Corte de Apelaciones de Concepción confirmó dicha sentencia, mediante fallo de siete de noviembre de dos mil veintidós.

Contra esta última decisión, el reclamante dedujo recurso de casación en el fondo.

Se ordenó traer los autos en relación.

Considerando:

Primero: Que el recurrente atribuye a la sentencia que impugna diversos errores de derecho que necesariamente importarían su invalidación, al estimar como infringidos los artículos 15 incisos primero y segundo del D.L. N° 2.695 de 1979, los artículos 1726 inciso primero, 1732 inciso primero y 2492 inciso primero del Código Civil, y los artículos 12 y 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces.

Respecto a la primera infracción denunciada, sostiene que de acuerdo al artículo 15 incisos primero y segundo del D.L. N° 2.695, la adquisición del dominio por parte del reclamante tiene carácter gratuito, atendido que adquirió a través de prescripción adquisitiva, una vez transcurridos dos años completos desde la fecha de la inscripción de la resolución del Servicio que acoge la solicitud de regularización.

Luego, afirma que los artículos 1726 inciso primero y 1732 inciso primero del Código Civil establecen la regla que los bienes raíces adquiridos a título gratuito pasan a formar parte del haber propio de cada cónyuge, lo cual acontecería en la especie.

Ello ratificaría la tesis del recurrente, quien estima que al haberse adquirido el bien raíz de autos a título gratuito, pertenece en forma exclusiva a él.

Sostiene, seguidamente, que el artículo 2492 inciso primero del Código Civil, al definir la prescripción, queda de manifiesto que dicho modo de adquirir el dominio no implica un sacrificio económico que permita calificarlo como oneroso, siendo un modo de carácter gratuito.

Prosigue afirmando que se han infringido los artículos 12 y 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, ya que, en virtud de lo antes expuesto, no concurre ninguna de las causales de inadmisibilidad previstas para que el Conservador rehúse inscribir, sin que exista motivo que legitime su negativa.

Concluye indicando que, si el tribunal de alzada hubiera hecho correcta aplicación de los preceptos invocados, se debió haber hecho lugar a la reclamación, ordenando al Conservador respectivo proceder a la inscripción del bien inmueble de que se trata.

Segundo: Que, previo a la decisión sobre el asunto sometido al conocimiento de esta Corte, conviene formular ciertas precisiones.

Tercero: Que la solicitud se inicia mediante presentación de don Tito Emilio Jara Burgos, recaída en autos rol V-74-2022 del Segundo Juzgado Civil de Concepción, mediante la cual reclama de la negativa del Conservador de Bienes Raíces de Chiguayante a inscribir la escritura pública de compraventa otorgada el 11 de enero del 2022, bajo el Repertorio N° 20-2022, ante Mariana Cristina Abuter Game, Notario Público titular de la Octava Notaría de Concepción, con asiento en Chiguayante, respecto del inmueble ubicado en calle O'Higgins número 3297-E, población Jackson, comuna de

Chiguayante, provincia de Concepción, región del Biobío.

Afirma que mediante dicha escritura vendió, cedió y transfirió el bien raíz antes singularizado a Nelda Ruth Alarcón Vergara, y que una vez ingresada para su inscripción ante el Conservador respectivo, fue rechazada, aduciéndose por dicho oficio que al momento de regularizarse dicha propiedad por el Decreto Ley N°2695, el vendedor se encontraba casado en régimen de sociedad conyugal, derivando su posesión material de sucesión por causa de muerte de su padre y de compraventa de acciones y derechos a Rosalía Burgos Pacheco, siendo un bien social, por lo cual debería autorizar el contrato de compraventa la cónyuge del vendedor.

Repara sobre la decisión anterior al sostener que la negativa es injustificada, puesto que constaría de inscripción de constitución de dominio, de fojas 8 número 7 del Registro de Propiedad del año 2011 del Conservador de Bienes Raíces de Chiguayante, que la adquisición del inmueble tuvo por justo título la resolución del Servicio que acogió la solicitud, y como modo de adquirir el dominio la prescripción adquisitiva.

Manifiesta además que jurisprudencia de esta Corte ha resuelto que el bien raíz inscrito a nombre de uno de los cónyuges, casado en régimen de sociedad conyugal, en virtud del Decreto Ley mencionado ingresa siempre al haber propio del cónyuge, por ser adquirido a título gratuito.

Posteriormente, doña Guacolda Aedo Ormeño, Conservador de Bienes Raíces de Chiguayante, evacuó el informe solicitado, sosteniendo que al momento de la adquisición del inmueble sublite el reclamante se encontraba casado bajo el régimen de sociedad conyugal, circunstancia que importaría que el bien raíz sea considerado social, no del haber propio del cónyuge, atendido que comenzó a ser poseído durante la vigencia del régimen societario descrito.

Cuarto: Que la sentencia impugnada rechazó el reclamo, argumentando para ello que la doctrina y jurisprudencia concordarían en que es necesario determinar el momento en que se inició la posesión y el momento en que se perfecciona la prescripción, pues permitirá determinar si el bien objeto de autos

es un bien social o uno propio. Bajo tal premisa, es que deja establecido que la posesión material del bien raíz se inició efectivamente mientras el reclamante estaba casado bajo el régimen de sociedad conyugal y que la prescripción se perfeccionó durante la vigencia de dicho régimen. Añade que si bien el modo de adquirir fue la referida prescripción, el antecedente de esa posesión lo constituyó una cesión de créditos, por lo que de mala forma podría estimarse que fue a título gratuito.

Quinto: Que el fondo de la cuestión discutida pasa por la determinación del modo en que ingresó al patrimonio del recurrente un bien adquirido en conformidad a las disposiciones sobre regularización de la pequeña propiedad raíz contenidas en el Decreto Ley N.º 2695, y su incidencia en el régimen matrimonial en el que se encuentra actualmente.

Sobre este punto, el artículo 15 del cuerpo legal antes citado expresa que el acto administrativo que da lugar a la regularización se considera justo título, quedando la propiedad en posición de ser adquirida por prescripción adquisitiva cuyo plazo originalmente era de un año y hoy, de dos.

De ahí que la posesión que habilitó a la adquisición del dominio y, por ende, de naturaleza legal, debutó durante el régimen de sociedad conyugal operando la adquisición también bajo el amparo de este régimen matrimonial. La judicatura estima que esto habilita a sostener que el bien adquirido ingresó al haber social. Para justificar este aserto desde un punto de vista normativo, considera que la posesión se inició durante la sociedad conyugal, además, la existencia de una cesión de derechos, que tiene carácter oneroso.

Esto contrasta con la regla que se deriva de lo dispuesto en el artículo 1726 del Código Civil, conforme la cual los bienes inmuebles que se adquieran a título gratuito ingresan al haber propio del cónyuge adquirente, lo que ratifica el artículo 1732 del mismo Código, el que dispone que: “Los inmuebles donados o asignados a cualquier otro título gratuito, se entenderán pertenecer exclusivamente al cónyuge donatario o asignatario”. A partir de estas reglas es posible concluir que los inmuebles adquiridos a título gratuito ingresan al haber propio del cónyuge adquirente. Estas reglas no distinguen si la causa o título precede al régimen matrimonial, sino que lo relevante es si la adquisición fue a título

gratuito u oneroso.

Vigente el régimen matrimonial, en lo que concierne a los inmuebles, lo relevante es si fue adquirido a título oneroso o gratuito.

Esta regla que se extrae de los artículos 1726 y 1732 del Código Civil no varía cuando la adquisición opera por la prescripción cuya posesión que la justifica se ha desarrollado dentro del régimen matrimonial, con prescindencia de lo señalado en el artículo 1736 N.º 1 del mismo cuerpo legal. En efecto, lo dispuesto en el artículo 1736 no alcanza para este cometido, pues sólo tiene por finalidad excluir del haber social determinados bienes cuya causa que justifica la adquisición durante el régimen le preceda, pero sin que pueda construirse por vía hermenéutica una excepción al ingreso de los bienes inmuebles al haber propio si el título es gratuito, estableciendo una frontera entre los que se poseían con anterioridad y los que se comenzaron a poseer ya vigente la sociedad. La regla del artículo 1736 exige que la causa o título que precede la adquisición haya debutado antes del régimen de sociedad conyugal, pero lo más importante es que debe tener carácter oneroso. De ahí que el numerando 1º utilice la expresión “con que las haya hecho verdaderamente suyas...”, pues se trata del caso en que el título para poseer tenía carácter oneroso, pero luego se terminó adquiriendo por prescripción y así las cosas las hizo “verdaderamente suyas”.

Resulta necesario, en todo caso, justificar que la prescripción adquisitiva constituye un modo de adquirir oneroso o gratuito. Si es lo primero, cabría concluir que el inmueble ingresa al haber social, y en cambio sí es a título gratuito, estaría destinado al haber propio del cónyuge adquirente. Para dirimir si un modo de adquirir lo es a título gratuito u oneroso debe auscultarse si hubo o no sacrificio económico, por lo mismo la donación, la herencia y el legado deben considerarse gratuitos y, en cambio, la venta, aporte en sociedad o cesión de derechos a la que precede una venta como título debieran incluirse en aquellos a título oneroso. En la prescripción, la que se basa en el transcurso del tiempo de la tenencia del bien en cuestión con ánimo de señor y dueño no hay un sacrificio económico que justifique la calificación de oneroso. En el caso en cuestión no existieron desembolsos por parte de la adquirente que la llevó a adquirir el inmueble mediante la prescripción adquisitiva. De ahí que deba

concluirse que no puede compartirse que la prescripción adquisitiva es un modo de adquirir a título oneroso, ni tampoco que la posesión que la justifica lo sea, limitándose a una cuestión de hecho, la tenencia, con el animus dominus.

No resulta concluyente para variar esta opinión que en el artículo 1739 N° 1 del Código Civil se mencione entre los ejemplos de excepciones al ingreso la prescripción adquisitiva cuya posesión se inició antes del régimen de sociedad conyugal. No es convincente esta interpretación, pues la frase “aunque se haya adquirido a título oneroso...”, no circunscribe el ámbito de la regla sólo a los títulos onerosos. Dado que entenderlo así llevaría al absurdo que la prescripción adquisitiva constituye un modo de adquirir a título oneroso, desatendiendo lo dispuesto en los artículos 1726 y 1732 del Código Civil, que como se dijo, asientan la regla que las adquisiciones de inmuebles a título gratuito ingresan al haber propio del cónyuge.

Este mismo razonamiento es el que sigue esta misma Corte en la causa rol 36601-2015, considerando undécimo, la que si bien se refiere a un caso de precario, elucida en su integridad el problema planteado a través del recurso sub lite.

Sexto: Que de esta forma se han infringido las normas contenidas en los artículos 15 incisos primero y segundo del D.L. N° 2.695, de 1979, y los artículos 1726 inciso primero y 1732 inciso primero del Código Civil, denunciadas como infringidas por el recurrente, en cuanto se les ha dejado de aplicar en el caso concreto debiendo haber sucedido, con influencia en lo dispositivo del fallo, toda vez que el motivo del rechazo por parte de la Conservadora de Bienes Raíces de Chiguayante era improcedente, según los razonamientos anteriores.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en el artículo 2492 del Código Civil, se resuelve: se acoge el recurso de casación en el fondo deducido por Marcelo Parodi García en contra de la sentencia definitiva dictada por la Corte de Apelaciones de Concepción, la que se invalida, procediéndose a dictar la sentencia de reemplazo conforme a lo dispuesto en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil.

Se previene que la abogada integrante señora Coppo concurre a la decisión teniendo además presente:

1º) Que la sentencia recurrida ha determinado que la posesión material del bien raíz se inició mientras el reclamante estaba casado bajo el régimen de sociedad conyugal, puesto que la resolución que sirvió de título fue en esa época pronunciada y que la prescripción que operó como modo de adquirir se perfeccionó durante la vigencia de dicho régimen y, a la vez, afirma que el antecedente de esa posesión lo constituyó una cesión de créditos, a título oneroso, razón por la cual rechaza la demanda.

2º) Que el razonamiento reseñado importa afirmar que han operado respecto del reclamante dos modos de adquirir y sabido es que no es posible adquirir un bien por dos o más modos, pues al operar legalmente uno de ellos -el primero-, se torna en innecesario e ineficaz el otro. Lo anterior es claro en el presente caso si se tiene además en consideración que la prescripción es un modo de adquirir cosas ajenas (artículo 2492 del Código Civil) y que nadie puede hacerse más dueño de una cosa de lo que ya es.

Acordada con el voto en contra de la ministra señora Chevesich y del abogado integrante señor Munita, quienes fueron del parecer de rechazar el recurso de casación en el fondo presentado, teniendo en consideración que para la determinación de si el bien pertenece a la sociedad conyugal debe estarse a la regla del artículo 1736 N° 1 del Código Civil, como expresa la sentencia de instancia, según la cual debe estarse al tiempo en que se haya iniciado la prescripción, lo que ocurrió durante la vigencia de la sociedad conyugal, por lo que el bien debe considerarse necesariamente como perteneciente al haber absoluto de ésta; este mismo criterio se sostiene en el fallo de esta Corte Rol 16614-2020, considerandos undécimo al décimo tercero.

Redactó el abogado integrante Diego Munita Luco y la prevención y voto en contra, de sus autores.

Regístrese.

Rol N° 152.938-22.



Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señora Gloria Ana Chevesich R., señores Mario Carroza E., Jean Pierre Matus A., y los abogados integrantes señor Diego Munita L., y señora Carolina Coppo D. No firman los abogados integrantes señor Munita y señora Coppo, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo de la causa, por ambos haber cesado en sus funciones. Santiago, veinticuatro de abril de dos mil veinticuatro.