

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia  
JUZGADO : 16° Juzgado Civil de Santiago  
CAUSA ROL : V-56-2024  
CARATULADO : ██████████

Santiago, siete de octubre de dos mil veinticuatro

### VISTOS.

A folio 1 de autos, comparece doña ██████████ chilena, casada, supervisora, coordinadora de empresas de aseo, domiciliada en ██████████ quien solicita se ordene al Sr. Conservador de Bienes Raíces de Santiago inscribir la minuta complementaria que indica.

A folio 15, se procedió a dar curso a la solicitud, y se solicitó informe al Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

A folio 20, se recibió informe del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

A folio 23, se ordenó pasar los autos para fallo.

### CONSIDERANDO:

**PRIMERO:** Que comparece doña ██████████ ya individualizada, solicitando se ordene al Conservador de Bienes Raíces de Santiago, anotar minuta complementaria al margen de la inscripción a fojas ██████████ del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2019 respecto del inmueble ubicado en ██████████ con acceso por calle ██████████ indicando que dicha propiedad fue adquirida bajo el patrimonio reservado



**Foja: 1**

que se le reconoce a la mujer casada al que hace referencia el artículo 150 del Código Civil.

Funda su solicitud en que con fecha 25 de septiembre de 2019 adquirió de [REDACTED] ubicado en el primer piso del [REDACTED], con acceso por calle [REDACTED] que compró con ahorros producto de sus labores remuneradas.

Sostiene que, en la cláusula tercera, letra “B” de la escritura de compraventa del inmueble se indica que se paga parte del precio “mediante subsidio habitacional en conformidad al D.S. N°49 de 2011 (Vivienda y Urbanismo”, y que además el inmueble se ha gravado en favor de Serviu, como se expresa en la cláusula cuarta, que indica que la compradora constituye prohibición de enajenar y celebrar actos o contratos que impliquen cesión de su uso y goce durante el plazo de cinco años a contar de la fecha de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.

Expresa que al haberse enterado que el inmueble formaba parte de sociedad conyugal, y no obstante indicar haberse hecho cargo de pagos y mantenciones de la propiedad, ingresó al Conservador de Bienes Raíces, minuta complementaria para efectos que mediante anotación al margen de la inscripción de fojas 94182, N°136883 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2019, se indicara en la cláusula tercera de la escritura de compraventa, que el inmueble se pagó y adquirió por la solicitante mediante subsidio habitacional D.S. N° 235; prohibición signada en cláusula cuarta en relación a artículo 11 de la Ley 16.392; lo aplicable en artículo 41 de Ley N°18.196; y el hecho de haberse adquirido la vivienda con ahorros propios, para lo cual indica haber acompañado certificado histórico de AFP Modelo que darían cuenta de sus ingresos antes y durante la adquisición de la propiedad.

Indica que ante dicha solicitud el Conservador de Bienes Raíces de Santiago con fecha 07 de marzo de 2024 rechazó realizar la solicitud de



Foja: 1

inscripción solicitada al expresar que el patrimonio reservado sólo puede ser invocado y acreditado al momento de adquirir, no en acto posterior.

Finalmente, expresa que el inmueble ya individualizado fue adquirido producto de su trabajo separado del de su marido, con su patrimonio reservado de mujer casada, utilizando fondos de una libreta de ahorro abierta a su nombre con ingresos que realizaba de forma dependiente.

**SEGUNDO:** Que el Sr. Conservador de Bienes Raíces de Santiago informa que se ha abstenido de efectuar una nota aclaratoria al margen de la inscripción de dominio de [REDACTED] del Registro de Propiedad de 2019 de este Conservador, en el sentido que el inmueble singularizado en dicha inscripción fue adquirido por doña [REDACTED], haciendo uso del patrimonio reservado contemplado en el artículo 150 del Código Civil, de manera que en definitiva se considere que el inmueble ha ingresado al patrimonio de ésta.

Indica que el precio de la compraventa se dio por pagado en parte con cargo a un Subsidio Habitacional y se constituyó prohibición de enajenar durante el plazo de 5 años sin previa aprobación del SERVIU.

Expresa que de acuerdo con la regla general en cuanto al régimen patrimonial del matrimonio la sociedad conyugal, el inmueble antes referido ha ingresado al haber absoluto de la sociedad conyugal, en atención a que fue adquirido a título oneroso durante su vigencia.

Por su parte, sostiene en primer término que, si nada se señala en los títulos translaticios, los bienes raíces adquiridos a títulos oneroso durante la vigencia de la sociedad conyugal ingresar al haber absoluto, debiendo indicarse expresamente que se adquiere haciendo uso del patrimonio reservado para pasar a formar parte de este.

Finalmente, considera que la mujer casada en sociedad conyugal que adquiere mediante uso de subsidio habitacional se presume separada de bienes para la celebración del contrato de compraventa, mutuo e hipoteca, pero para su enajenación se consideran los bienes como sociales.

**TERCERO:** Que, con el objeto de fundar su pretensión, la solicitante acompañó los siguientes documentos:



Foja: 1

1.-Copia de escritura pública de declaración de patrimonio reservado de doña [REDACTED] de fecha 26 de febrero de 2024.

2.-Certificado de cotizaciones históricas de AFP Modelo, de fecha 21 de julio de 2023 a nombre de doña [REDACTED]

3.-Carátula de Rechazo del Conservador de Bienes Raíces de Santiago de fecha 07 de marzo de 2024.

4.-Copia de inscripción de dominio de fojas 94182 número 136883 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2019 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, de fecha 12 de marzo de 2024.

4.-Copia de escritura de compraventa de fecha 25 de septiembre de 2019, otorgada ante la Cuadragésima Tercera Notaría de Santiago.

5.-Copia autorizada ante Notario Público de formulario de declaración sobre enajenación e inscripción de bienes raíces N°116778238 respecto de la propiedad de autos.

**CUARTO:** Que el artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces dispone *“El Conservador no podrá rehusar ni retardar las inscripciones: deberá, no obstante, negarse, si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisibles; 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.”*

A su turno, prescribe el artículo 18 del referido reglamento que *“La parte perjudicada con la negativa del Conservador, ocurrirá al juez de primera instancia del departamento, quien en vista de esta solicitud y de los motivos expuestos por el Conservador, resolverá por escrito y sin más trámite lo que corresponda”*

**QUINTO:** Que de acuerdo a la copia del contrato de compraventa, en cuya inscripción se solicitó la anotación marginal, aparece que la solicitante, como compradora del inmueble que indica la misma escritura,



Foja: 1

enteró el precio, con una cuota de ahorro proveniente de ahorro enterado en su cuenta de ahorro a plazo para la vivienda, y con el monto total del subsidio habitaciones Serie D S n° 49, SPI cero cero dos cero uno siete cero uno tres cero cero cinco cuatro cinco nueve, otorgado en conformidad al Decreto Supremo n°49, Fondo Solidario, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 2011. Asimismo, constituyó prohibición de enajenar y de celebrar acto o contrato alguno que importe una cesión de uso y goce de la propiedad comprada durante 5 años, sin autorización del Serviu de la Región Metropolitana.

**SEXTO:** Que para la correcta resolución de la cuestión cuyo conocimiento se ha puesto en este tribunal, cabe señalar que el artículo 11° de la Ley 16392, dispone 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 Préstamos 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 los de su marido.

**SEPTIMO:** Que la norma señalada, establece tres situaciones diversas en que la mujer se presume de derecho separada de bienes, rigiendo para ella todos los derechos establecidos en el artículo 150 del Código Civil, a saber, cuando adquiera un bien, cuando hipoteque un bien, o cuando grave un bien, todos ellos en la Corporación de la Vivienda o en la Corporación de Servicios Habitacionales, en Asociaciones de Ahorro y Préstamos o Instituciones de Previsión.-

**OCTAVO:** Que el término gravar, debe entenderse en su segunda acepción según la Real Academia de la lengua española, esto es, imponer un gravamen. Asimismo, el término gravamen debe ser también entendido en su segunda acepción, esto es, carga impuesta sobre un inmueble o sobre un caudal

**NOVENO:** Que las prohibiciones constituidas en la cláusula cuarta resultan en consecuencia ser precisamente un gravamen, lo que permiten concluir a este tribunal, que respecto del inmueble adquirido por la



Foja: 1

solicitante, resulta aplicable la presunción del artículo 150 del Código Civil, por expresa mención del artículo 11 de la Ley 16.392, resultando en consecuencia erróneo el proceder del señor Conservador de Bienes Raíces, en tanto no resulta siquiera necesario invocar ni analizar la norma del artículo 41 de la Ley 18.196, ni mencionar que la adquisición fue en uso del patrimonio reservado, ni acreditar ingresos provenientes de alguna actividad separada de su marido.

**DECIMO:** Que según lo que se ha venido argumentando, debe entenderse a la solicitante como separada de bienes respecto del inmueble que adquirió, gozando de todos los derechos que al efecto le confiere el artículo 150 del Código Civil, y en concreto, el ingreso de dicho bien a su patrimonio reservado.-

**DECIMO PRIMERO:** Que si bien, jurídicamente se ha dado un tratamiento distinto al gravamen y a la prohibición, lo cierto es que para resolver la cuestión, es necesario dejar establecido que el artículo 150 del Código Civil, en su redacción actual, tiene como objeto permitir a la mujer casada en sociedad conyugal, contar con un patrimonio respecto del cual se entiende separada de bienes, y que puede administrar sin necesidad de requerir autorización del marido para ello. En este aspecto, dar una interpretación distinta a la que da la Real Academia de la lengua española al término “gravar”, este tribunal entiende que iría precisamente en contra del propósito de la norma sustantiva, en tanto se limitarían los derechos de la mujer, provocando incluso, que ingrese un bien a la sociedad conyugal utilizando la presunción del artículo 150 ya citado, bajo el pretexto que en el caso, la norma solo se refiere a la adquisición, lo que sin duda, constituiría mas bien una utilización de la norma para un fin contrario al que se ha querido, con el consiguiente perjuicio para la mujer, quien no obstante haber adquirido bajo la figura de la norma legal citada, no podría hacer uso de los derechos que la misma le confiere.

**DECIMO SEGUNDO:** Que solo a mayor abundamiento, y sin perjuicio que de acuerdo a lo razonado precedentemente, no es necesario acreditar por la mujer que el inmueble se ha adquirido a través del ejercicio de un empleo, oficio, profesión o industria separados de los de su marido, lo cierto es que mediante la escritura pública de declaración de



V-56-2024

Foja: 1

patrimonio reservado, de 26 de febrero de 2024, ha adjuntado, además medios probatorios a la misma en conformidad a lo dispuesto en el artículo 150 inciso cuarto del Código Civil.

Y visto además lo dispuesto en el artículo 18 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes raíces, se decide :

- I. **Que se acoge la solicitud de 18 de marzo de 2024 en el sentido que deberá proceder a** practicar la inscripción y/o anotación marginal de la Escritura de Repertorio N°5.567-2024 de fecha 26 de febrero de dos mil veinticuatro, otorgada en la Notaría de don Félix Jara Cadot, en relación con el inmueble inscrito a fojas 94182 N°136883 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, de 2019
- II. Que lo anterior, es sin perjuicio de dejar establecido que legalmente la solicitante se encuentra en la situación prevista en el artículo 150 del Código Civil, respecto del inmueble señalado precedentemente

Regístrese y archívese.

**N° V-56-2024**

Dictada por don LUIS PARRA ARAVENA, Juez Suplente

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Santiago, siete de octubre de dos mil veinticuatro**



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

Código: HGUHXQJCBXX

V-56-2024

Foja: 1



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

Código: HGUHXQJCBXX