FOJA: 36 .- .-

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 4º Juzgado Civil de San Miguel
CAUSA ROL : V-99-2022
CARATULADO : MORALES/

San Miguel, veintiséis de Mayo de dos mil veintitrés

VISTOS:

Que a folio 1, comparece HECTOR ANIBAL MORALES RAMIREZ, abogado, quien vienen en deducir reclamo ante la Negativa del Conservador de Bienes Raices don ESTEBAN EJSMENTEWICZ FIGUEROA, domiciliado en Llano Subercaseaux N° 2585, comuna de San Miguel, por los siguientes fundamentos.

Señala que con fecha 21 de marzo 2022, se ingresó en el Conservador de Bienes Raíces de San Miguel, con la finalidad de que se practicaran las inscripciones y subinscripciones correspondientes, el contrato de compraventa que suscribieron, en la Duodécima Notaria de Santiago de don Pablo Enrique Piedrabuena Figueroa el 10 de febrero 2022, don [redacted] y [redacted] y [redacted], como vendedores, y [redacted], como comprador.

Indica, que con fecha 28 de marzo 2022, el señor Conservador de Bienes Raíces de San Miguel don Esteban Ejsmentewicz Figueroa rechaza acceder a lo pedido por "*Falta autorización conyugal del marido de* [redacted] *y de* [redacted]*, 2.- "completar individualización de la propiedad, según título de propiedad", y, 3.- "Aclarar aceptación del comprador*".

Manifiesta, que se procedió, para los efectos de superar los reparos 2.- y 3.- precedentes, a suscribir el 14 de abril 2022, en la Quincuagésima Notaria de

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

Código: FXDSXFTFXEN

Santiago de doña Claudia Marcela Gómez Lucares, escritura pública modificatoria de la extendida en la Duodécima Notaria de Santiago.

Añade, que el día 20 de abril 2022 se reingreso la solicitud, acompañando la escritura pública y, en cuanto a la objeción del 1.-, se señaló, en escrito lo que se acota en el acápite DERECHO de lo principal de este escrito.

Entonces el día 22 de abril 2022 el señor Ejsmentewicz Figueroa da por superadas las señaladas observaciones 2.- y 3.- y, no obstante lo que se argumentó en escrito que se adjuntó a los antecedentes reingresados, “Mantiene reparo respecto del punto N° 1”.

Agrega, al rechazar la inscripción solicitada por “falta autorización conyugal del marido de las vendedoras [redacted] y [redacted]” no solo desconoce, vigente en la mayor de la parte de “occidente”, el “principio pro feminista” sino que, mientras no exista sentencia judicial pasada en autoridad de cosa juzgada que declare la nulidad (artículos 1683, 1684 y 1687 del Código Civil); el acto produce todos sus efectos legales y, por consiguiente, la autorización conyugal exigida es legalmente improcedente”.

Arguye, que fuentes materiales de la ley dictada por las partes (el contrato es una ley para las partes); las mujeres cuestionadas o reprochadas por el señor Conservador de Bienes Raíces de San Miguel por no contar con el visto bueno de sus maridos para vender un bien propio, “derechos sobre un inmueble adquiridos por sucesión por causa de muerte”, son, junto a los demás vendedores, personas de edad, algunas se trasladaron desde regiones a Santiago para celebrar el contrato, al menos una de ellas esta desde hace años separada de hecho de su formal cónyuge y, los maridos que se habrían pasado a llevar según el reclamado, dispondrían de las acciones judiciales para haber valer su potencial derecho.

Señala, que la insistencia ante el reclamado constituyó un capricho ya que, el contrato de compraventa es plenamente valido mientras no sea declarado nulo, a petición de “la mujer, sus herederos o cesionarios” y no del marido, por sentencia judicial ejecutoriada.

Funda su solicitud en lo dispuestos en los artículos 1682, 1754, 1757 del Código Civil, 6, 7, y 76 de la Constitución Política de la República, artículos 18, 19 y 20 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces.

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

Código: FXDSXFTFXEN

Termina solicitando, tener por deducida, respecto de la negativa del señor Conservador de Bienes Raíces de San Miguel don ESTEBAN EJSMENTEWICZ FIGUEROA de plasmar las inscripciones y subinscripciones que deben ser un efecto del contrato de compraventa suscrito en la Duodécima Notaria de Santiago de don Pablo Enrique Piedrabuena Figueroa el 10.02.2022 y su modificación; reclamación y, a la luz de los artículos 18 y 19 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces de 1857, se mande o disponga, sin más trámite, hacer la inscripción o subinscripciones de rigor.

A folio 4, **se dio curso a la solicitud** ordenando informe el Conservador de Bienes Raíces de San Miguel, y al Sr. Defensor Público.

A folio 9, **el Conservador de Bienes Raíces de San Miguel evacua informe**, indicando que Según inscripción de Fojas 495vta N°458 del Registro de Propiedad del año 2022, doña [redacted], son dueños de la propiedad ubicada en [redacted] número [redacted], de la población [redacted], comuna de La Granja. Lo adquirieron por herencia de [redacted]

Indica, que con fecha 23 de Marzo de 2022, ingresó solicitud de inscripción de escritura de compraventa de fecha 10 de Febrero de 2022, otorgada ante el notario público de la décimo segunda notaría de Santiago Pablo Enrique Piedrabuena Figueroa, según la cual los propietarios señalados en el párrafo anterior, ceden, venden y transfieren a don [redacted], el bien individualizado anteriormente. Solicitud que fue rechazada por el siguiente 1. Falta autorización conyugal del marido de las vendedoras [redacted] y [redacted].

Manifiesta, que doña [redacted] y doña [redacted], comparecen con el estado civil de “casada” en la escritura de compraventa. Por tanto, al ser administrados los bienes de la mujer casada en sociedad conyugal por su cónyuge, es menester que éste comparezca autorizando la venta, lo cual, luego del primer reparo, no fue subsanado por las partes vendedoras.

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

Código: FXDSXFTFXEN

Agrega, que es por todo lo anterior, el Conservador rechazo la solicitud materia del presente informe, en conformidad a los dispuesto en el artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces que dispone lo siguiente: “El Conservador no podrá rehusar ni retardar las inscripciones: deberá, no obstante, negarse, si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisible”.

No obstante ello, se hace presente que el suscrito no tiene inconveniente alguno en acceder a lo solicitado siempre y cuando el Tribunal así lo ordene por estimar que es procedente.-

A folio 16, el solicitante hace presente que la administración de un inmueble que pertenece a dos o más personas (copropiedad), corresponde a la mayoría de los copropietarios y, aun cuando existan codueñas mujeres casadas en sociedad conyugal, no al marido de estas últimas.

Al carecer los maridos, de las mujeres casadas en sociedad conyugal, de la administración de un inmueble en que la mujer es – además de ser plenamente capaz – codueña; no corresponde, en la venta y enajenación del mismo, que el marido de alguna de ellas, como lo exige el señor Conservador de Bienes Raíces de San Miguel, autorice la enajenación.

A folio 18, el solicitante hace presente que el día 21 de noviembre 2022, falleció, a los 76 años, don [redacted], quien, al momento de su deceso, estaba formalmente casado con doña [redacted].

A folio 20, **el Sr. Defensor público evacua informe**, señalando que respecto de la comparecencia de las vendedoras doña [redacted] y doña [redacted], en las escrituras de fechas 10 de febrero y 14 de abril, ambas del año 2022, otorgadas en la Notaria de Santiago de don Pablo Enrique Piedrabuena Figueroa, se advierte que ellas comparecen como casadas.

En dichos instrumentos no se advierte la concurrencia de los respectivos cónyuges de las vendedoras citada y tampoco que las hayan autorizado para actuar en la enajenación.

Tampoco se acredita el estado civil de las comparecientes vendedoras citadas y, en la presente causa no se ha acompañado documento alguno que dé

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

Código: FXDSXFTFXEN

cuenta del estado civil y del régimen patrimonial al que se encuentra afecto el matrimonio.

Indica, que entendiendo que las vendedoras doña [redacted] y doña [redacted], se encuentran casadas bajo el régimen patrimonial de sociedad conyugal se rigen por las normas de los artículos 1715 y siguientes del Código Civil.

En lo que respecta a los bienes de la sociedad conyugal y los bienes propios de la mujer, es el marido quien los administra, sujeto a las obligaciones y limitaciones dadas por la ley y las pactadas en las capitulaciones matrimoniales. Lo anterior, de acuerdo al inciso 1° del artículo 1749 del Código Civil. asimismo, transcribe el inciso 3° del artículo 1749, y 1754 del Código Civil.

Si bien en el caso de autos no se disponen de los derechos hereditarios, como una universalidad jurídica, es importante tener presente que el marido administra incluso dichos derechos.

Manifiesta, que cabe destacar que la prohibición contenida en el artículo 1754, no es para la mujer sino que es para el marido administrador de la sociedad, pues nuestro legislador entiende que es él quien administra los bienes propios de su mujer.

De acuerdo a las escrituras de fechas 10 de febrero y 14 de abril, ambas del año 2022, otorgadas en la Notaria de Santiago de don Pablo Enrique Piedrabuena Figueroa, el inmueble de los “cedentes, vendedores y tradentes” adquirieron el inmueble “por herencia de doña [redacted]”.

Entonces, siguiendo las normas de la sociedad conyugal los derechos de las vendedoras doña [redacted] y doña [redacted], en el inmueble objeto de las escrituras citadas anteriormente, ingresaron a su haber propio, que administra el marido.

Así, debieron concurrir en las escrituras citadas los respectivos cónyuges de las vendedoras doña [redacted] y doña [redacted], en su calidad de administradores de los bienes propios de sus mujeres, y ellas concurriendo en la escritura autorizando la enajenación de acuerdo a las normas contenidas en nuestro Código Civil.

Las normas del Código Civil, respecto de los bienes sociales y propios de cada cónyuge, son claras y no admiten discusión, y entre tanto ellas no sean

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

Código: FXDSXFTFXEN

derogadas o modificadas deben aplicarse, siendo obligación de los intervinientes en ellas concurrir y dar cumplimiento a lo ordenado por nuestro legislador.

Finalmente y de lo dicho, estima el suscrito que el rechazo formulado por el Conservador de Bienes Raíces de San Miguel se ajusta a la legislación vigente por lo que se sugiere al Tribunal rechazar la solicitud de autos.

A folio 31, **se trajeron los autos para fallo**.

A folio 32, **el Tribunal dicta como Medida para Mejor Resolver**, que aclare el solicitante si en la presente causa, actúa por si, o en representación de alguna de las partes que suscribieron la escritura de compraventa objeto de la negativa del Sr. Conservador de Bienes Raíces.

A folio 33, y folio 35, el abogado solicitante cumple lo ordenado, y acompaña mandato judicial para representar a [redacted]

A folio 37, **se tiene por cumplida la Medida para Mejor Resolver**.

CONSIDERANDO Y TENIENDO PRESENTE

Primero: Que don HECTOR ANIBAL MORALES RAMIREZ, abogado, ante la negativa del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel, solicita se ordene proceder a la inscripción de contrato de compraventa suscrito en la Duodécima Notaria de Santiago de don Pablo Enrique Piedrabuena Figueroa el 10.02.2022 y su modificación.

Segundo: Que, a fin de acreditar su aserto la solicitante acompaña escritura pública de compraventa de 10 de febrero 2022, copia de nota enviada a Conservador de Bienes Raíces, escritura pública de modificación de contrato de 14 de abril 2022, copia de REINGRESO de 20.04.2022, copia de “Manual sobre las Reformas al Código Civil (Ley 18.802) de don Raúl Alvarez Cruz, copia de Situación de la Mujer Casada al Enajenar Bienes Raíces Propios” de don Hernán Larraín Ríos, sentencia de la Excma. Corte Suprema, emitida en la Causa Rol 179-2014, sentencia de 21° Juzgado Civil de Santiago, dictada en la Causa Rol V 368-2011, y certificado de ejecutoriedad de la misma, certificación de defunción y matrimonio de [redacted].

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

Código: FXDSXFTFXEN

Tercero: Que, el artículo 13 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces dispone que "*El Conservador no podrá rehusar ni retardar las inscripciones: deberá, no obstante, negarse, si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisible; 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"*.

Así, el artículo 18 del mismo cuerpo legal establece 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".*

Cuarto: Que, en primer lugar y respecto a la legitimidad activa que tiene don HECTOR ANIBAL MORALES RAMIREZ, se tiene que de los dichos del mismo, y de los documentos acompañados, especialmente el mandato judicial acompañado a folio 35, las escrituras de compraventa de fecha 10 de febrero 2022, y 14 de abril 2022, este representa a doña [redacted], que es una de las vendedoras en la escritura de compraventa, además fue el abogado redactor de la minuta de escrituras de compraventas de las fechas señaladas precedentemente, y que este fue quien ingreso a la solicitud de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces de San Miguel, por tanto, y al ser una gestión voluntaria, a juicio de esta magistratura el solicitante de autos tiene un interés legítimo en el resultado de esta solicitud, y por tanto goza de legitimidad activa para interponer la acción.

Quinto: Que, asimismo del mérito de la escritura de compraventa acompañada, se tiene que los vendedores dentro de las que se encuentran doña [redacted] y de [redacted], comparecen en calidad de casadas, y que adquirieron la propiedad objeto de la compraventa por herencia de doña [redacted], no constando la comparecencia de sus cónyuges, entendiendo que de conformidad a lo dispuesto en el artículo 1715 del Código Civil, deben entenderse casadas bajo el régimen patrimonial de sociedad conyugal, ya que no existe documento alguno acompañado en la presente causa que acredite que estas se encuentran casadas bajo el régimen patrimonial de separación de bienes o participación en gananciales.

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

Código: FXDSXFTFXEN

Sexto: Que, se debe tener presente que respecto a las facultades que tiene el Conservador de Bienes Raíces de negarse a inscribir los títulos presentados ante su institución, el profesor Daniel Peñailillo Arévalo en su libro Los Bienes, señala que: "*La regla general es que el Conservador está obligado a inscribir los títulos que se le presenten(Arts. 12, 13, 14, 25, y 70), y debe hacerlo sin retardo (arts 13 y 70)*

Excepcionalmente puede negarse por alguna de las causales señaladas en los arts. 13 y 14

En el caso de negativa estampará el motivo en el titulo (art 14 inc final) dejando constancia en el Repertorio (art 25). El perjudicado puede reclamar (arts 18 y sgts).

1) En el art 13 hay solo una causal -genérica- ilustrada con varios ejemplos.

Puede rehusar inscribir "si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisible". Es lamentable que la formula sea imprecisa en materia tan importante.

La imprecisión consiste en que no queda definido el alcance del texto en cuanto a la naturaleza – formal o substancial- de los defectos por los cuales el funcionario puede rehusar la inscripción.

Está claro que defectos formales del título constituyen fundamento; los ejemplos se refieren a defectos de esta categoría.

Pero es dudosa si se refiere solo a estos o también a substanciales del acto o contrato contenido en el instrumento. Si se busca respuesta a través de los ejemplos, solo uno es de alcance dudoso sobre su naturaleza (formal o substancial); el penúltimo "si es visible en el titulo algún vicio o defecto que lo anule absolutamente"; y su aclaración va a incidir en el alcance general del precepto. Por una parte siguiendo la naturaleza de los otros, podría entenderse solo referido solo a vicios formales del título que provoquen nulidad y que no estén incluidos en los anteriores; además en el Regl. Como en general en la material registral, el término "titulo" se emplea principalmente en el sentido instrumental (formal). Por otra podría estimarse que se refiere a defectos de toda naturaleza, formales o substanciales del acto , que provoquen nulidad absoluta, ya que la norma no distingue; incluso, recordando que puede postularse que la división entre nulidad absoluta y relativa es solo aplicable a los actos substantivos y no a los formales (o formas) (v.intra N° 141), puede argumentarse que al referirse el texto a nulidad absoluta, se estaría refiriendo solo al acto substantivo contenido en el instrumento que se presenta en el Registro.

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

Código: FXDSXFTFXEN

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.

En todo caso, entendido este ejemplo con cualquier significado amplio o restringido, presenta dos limitaciones:

a) Conforme al texto, para poder negarse debe tratarse de defecto que conduzca a nulidad y, específicamente absoluta;

b) Conforme a diversos fallos que se han pronunciado sobre el sentido de la expresión "visible en el título" debe tratarse de vicios o defectos que puedan percibirse con el solo examen del título respectivo, sin que sea necesario confrontarlo con otros antecedentes o documentos (este significado es equivalente a la comprensión de la causal por la cual el juez debe declarar de oficio la nulidad absoluta, contemplada en el art. 1683 del CC) (LOS BIENES "La propiedad y otros derechos Reales", Daniel Peñailillo Arevalo, pagina 119 y siguientes, Editorial Jurídica de Chile)

Séptimo: Que, el artículo 1682 del Código Civil, dispone que "*La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.*

Hay asimismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.

Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato".

Así, y de conformidad a lo establecido en el artículo 1466 del Código Civil "*Hay asimismo objeto ilícito en las deudas contraídas en juego de azar, en la venta de libros cuya circulación es prohibida por autoridad competente, de láminas, pinturas y estatuas obscenas, y de impresos condenados como abusivos de la libertad de la prensa; y generalmente en todo contrato prohibido por las leyes*".

Octavo: Que, en dicho orden de ideas, el artículo 1749 inciso 1 del Código Civil "*El marido es jefe de la sociedad conyugal, y como tal administra los bienes sociales y los de su mujer; sujeto, empero, a las obligaciones y limitaciones que por el presente Título se le imponen y a las que haya contraído por las capitulaciones matrimoniales*."

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

Código: FXDSXFTFXEN

El artículo 1754 del Código Civil, dispone que "*No se podrán enajenar ni gravar los bienes raíces de la mujer, sino con su voluntad.*

La voluntad de la mujer deberá ser específica y otorgada por escritura pública, o interviniendo expresa y directamente de cualquier modo en el acto. Podrá prestarse, en todo caso, por medio de mandato especial que conste de escritura pública.

Podrá suplirse por el juez el consentimiento de la mujer cuando ésta se hallare imposibilitada de manifestar su voluntad.

***La mujer, por su parte, no podrá enajenar** o gravar ni dar en arrendamiento o ceder la tenencia de **los bienes de su propiedad que administre el marido**, sino en los casos de los artículos 138 y 138 bis*".

Noveno: Que de lo dicho precedentemente, se desprende que en la actualidad, es normas vigente: a) que el marido es el administrador de los bienes propios de la mujer, cuando se ha contraído matrimonio bajo el régimen patrimonial de sociedad conyugal; b) que la mujer no puede enajenar por si, sus bienes propios que administre el marido, c) a menos que, se den la hipótesis previstas por el legislador en los artículo 138 y 138 bis del Código Civil

Décimo: Que sentado lo anterior, se colige que al no haber comparecido los cónyuges de doña [redacted], y doña [redacted], a la escritura cuya inscripción se solicita, y no habiéndose señalado ni acreditado, que dicha circunstancia obedece a los supuestos de los articulo 138 y 138 bis ya referidos, forzoso es para esta sentenciadora cumplir con el mandato legal y concluir, que la negativa del Sr. Conservador de Bienes Raíces se encuentra ajustada a derecho, motivo por el cual se procederá a rechazar la solicitud de autos.

Lo anterior, es sin perjuicios de otros derechos, que pueda hacer valer el solicitante en el estadio procesal que corresponda.

Y, visto además, lo dispuesto en el Reglamento Conservatorio artículos 13, y 18 del Reglamento Conservatorio, artículos 817 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; artículos 1464, 1682, 1749 y siguientes del Código Civil se resuelve:

I.- Que SE RECHAZA la solicitud de folio 1, efectuada por HECTOR ANIBAL MORALES RAMIREZ.

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

Código: FXDSXFTFXEN

V-99-2022

Foja: 1

REGÍSTRESE, Y DESE COPIA AUTORIZADA.

DICTADA POR DOÑA CLAUDIA MARIN CAMPUSANO, JUEZ TITULAR.-

AUTORIZA DOÑA EDITH ALVAREZ CAROCA, SECRETARIA SUBROGANTE.-

dmv

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en San Miguel, veintiséis de Mayo de dos mil veintitrés.

Claudia Paola Marín Campusano
Juez
PJUD
Veintiséis de mayo de dos mil veintitrés
20:57 UTC-4

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

Código: FXDSXFTFXEN