

«RIT»

Foja: 1

FOJA: 11 .-

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia  
JUZGADO : 11° Juzgado Civil de Santiago  
CAUSA ROL : V-3-2017  
CARATULADO : SILVA/

Santiago, veintisiete de Julio de dos mil diecisiete

Vistos:

Que, con fecha cinco de enero de dos mil diecisiete comparece por Oficina Judicial Virtual (OJV) don **Carlos Alberto Silva Lobos**, químico farmacéutico, cédula de Identidad N° 5.142.112-4, domiciliado en calle Carlos Antúnez N° 1.865, Block 17, departamento 809, comuna de Providencia.

Al efecto solicita se ordene la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago de la constitución del usufructo oneroso reducido a escritura pública con fecha 21 de septiembre de 2016, por la propietaria doña Fresia Elena Padilla Márquez y por el usufructuario don Carlos Alberto Silva Lobos.

En cuanto a los hechos refiere que con fecha 21 de septiembre de 2016, se celebró ante el Notario Público don Alberto Rojas López, Notario Titular de la Sexta Notaría de Santiago, el contrato de usufructo oneroso, reducido a escritura pública, repertorio N° 2760/2016, entre doña Fresia Elena Padilla Márquez como la propietaria, y por el usufructuario don Carlos Alberto Silva Lobos sobre los siguientes inmuebles:

**UNO.-** Propiedad ubicada en calle Guillermo Mann dos mil trescientos veinticinco, Ñuñoa, que corresponde al lote número ochenta de la manzana F del plano del loteo de la Población Isabel Riquelme, inmueble que según títulos señala los deslindes, cuyo dominio rola inscrito a fojas veintisiete mil novecientos sesenta, bajo el número treinta y seis mil quinientos setenta y uno, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año mil novecientos ochenta y cinco.

**DOS.-** Departamento Dúplex número ochocientos nueve, del octavo y noveno piso del block signado con el número diecisiete del edificio que tiene su entrada de acceso por calle Carlos Antúnez número mil ochocientos sesenta y cinco, construido en el terreno ubicado con frente a la Avenida Providencia, entre las calles Marchant Pereira y Antonio varas en la comuna de Providencia, de acuerdo con el plano que corre agregado al final del Registro del mes de marzo de mil novecientos sesenta y cinco, carteles diecisiete al cuarenta y los derechos en proporción al valor adquirido en unión de los adquirentes de los otros departamentos de los bienes comunes entre los cuales se encuentra el terreno señalando los deslindes. El dominio a su favor rola inscrito a fojas diecinueve mil cuatrocientos uno, número veintitrés mil quinientos nueve, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año mil novecientos ochenta. La modificación se encuentra inscrita a fojas treinta y tres mil ochocientos ochenta y cuatro número cuarenta y cuatro mil trescientos doce en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

**TRES.-** Sitio número seis, del Sector B de la Parcela K, correspondiente a Villa Mineduc, ubicado en calle Vía Náutica sin número, comuna de Algarrobo, provincia San Antonio, Quinta Región de Valparaíso, del Plano Urbano número V guión siete guión cinco seis dos cinco SU de una superficie aproximada de setecientos cincuenta y tres coma setenta metros cuadrados señalando los deslindes. Se ordenó la inscripción a su nombre mediante resolución definitiva número cero cinco siete SA C tres cinco tres cero nueve siete del Ministerio de Bienes Nacionales, Quinta Región, de fecha doce de marzo del año dos mil nueve, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Ley dos



«RIT»

**Foja: 1**

mil seiscientos noventa y cinco en especial su reglamento contenido en el Decreto Supremo número quinientos cuarenta y uno del año mil novecientos noventa y seis del Ministerio de Bienes Nacionales. La resolución antes mencionada y el plano señalado, se agregaron al final del Registro de Documentos del año dos mil nueve del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca bajo el número doscientos dieciséis. El título de dominio se encuentra inscrito a fojas novecientos sesenta y dos, número mil trescientos cuarenta y uno del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca correspondiente al año dos mil nueve.

**CUATRO.-** Departamento número cuatrocientos once del cuarto piso del edificio Torre B; Estacionamiento número mil noventa y seis del primer subterráneo del edificio Torre B, y la bodega número tres mil veintiuno del edificio Torre B; todos del conjunto Neohaus Ñuñoa, que tiene su acceso por calle San Eugenio número mil doscientos nueve, comuna de Ñuñoa, Región Metropolitana, así como los derechos en proporción a lo que se adquiere en los bienes comunes del edificio, entre los cuales se encuentra el terreno donde están construidos estos edificios señalando el retazo inscrito a fojas setenta y cuatro mil cuatrocientos ochenta y seis, número ciento doce mil cuatrocientos setenta y uno del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2013.

Refiere que con fecha 20 de octubre de 2016, se presentó dicha escritura para su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago pagando derechos por \$ 30.000 (treinta mil pesos) bajo la carátula número 11449668.

La inscripción solicitada es rechazada por dicho Conservador, por los siguientes argumentos: Afecto al artículo 1706 del Código Civil; Acreditar pago de contribuciones y certificado de deuda e inmuebles mal citados N° 4, completar.

Con fecha 8 de noviembre de 2016, se reingresa la referida escritura, con escritura de rectificación de fecha 7 de noviembre de 2016, celebrada ante el Notario Público con Alberto Rojas López y certificado de deudas de contribuciones y certificado de avalúo fiscal; el Conservador de Bienes Raíces de Santiago rechaza nuevamente la inscripción, por cuanto realiza “igual reparo”.

Señala que esta misma escritura de constitución de usufructo individualizada en el número 1, fue presentada para su inscripción junto con la escritura rectificatoria de fecha 1 de diciembre de 2016 celebrada ante el Notario Público don Alberto Rojas López al Conservador de Bienes Raíces de Casablanca para la inscripción del usufructo de la propiedad individualizada con el número tres, siendo dicho usufructo a fojas 2957 N° 1830 del registro de Hipotecas y Gravámenes correspondientes al año 2016, sin que existieran los reparos realizados por el Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

Por tanto, previas citas legales de lo dispuesto en los artículos 1796 del Código Civil, 13, 18 y 19 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces, solicita se ordene al Sr. Conservador de Bienes Raíces de Santiago a fin se ordene a dicha entidad a efectuar la inscripción del usufructo oneroso celebrado entre doña Fresia Elena Padilla Masques y don Carlos Alberto Silva Lobos, sobre los inmuebles ya individualizados.

Con fecha catorce de febrero de dos mil diecisiete informa el señor Conservador de Bienes Raíces de Santiago Suplente, don Mario Saquel Olivares quien informa que según consta de los antecedentes que se acompañan al expediente de autos que don José Merello Montané solicitó al Conservador, que en virtud de las escrituras públicas otorgadas en la Notaría de don Alberto Rojas López de fecha 21 de septiembre de 2016, repertorio N° 2760, rectificadas por la escritura pública de fecha 7 de noviembre del 2016 repertorio N° 3240, se practicará la inscripción de usufructos a favor de don Carlos Silva Lobos, sobre inmuebles pertenecientes a doña Fresia Padilla Márquez, ubicados en: a)



«RIT»

**Foja: 1**

calle Guillermo Mann N° 2325 comuna de Ñuñoa; b) Departamento Dúplex N° 809, del octavo y noveno pisos del block signado con el número 17 del edificio que tiene su entrada de acceso por calle Carlos Antúnez N° 1865 y c) Departamento 411 del cuarto piso del Edificio B, estacionamiento 1096 del primer subterráneo del Edificio torre B, y la bodega 3021 del edificio torre A, todos del conjunto Neohaus Ñuñoa, que tiene su acceso por calle San Eugenio N° 1209 comuna Ñuñoa.

Refiere que dicha solicitud fue reparada en un primer ingreso por tres motivos: **1.-** Por encontrarse esta operación afecta a lo dispuesto en el artículo 1796 del Código Civil. **2.-** Por no haberse acreditado el pago de las contribuciones de los respectivos inmuebles. **3.-** Por estar mal citados los títulos que afectaban al inmueble señalado en el número cuatro de la escritura.

Posteriormente, en un reingreso fueron subsanados los reparos relativos a la acreditación del pago de las contribuciones y a los títulos que afectaban al inmueble señalado en el número cuatro de la escritura.

Señala el Conservador que dado el tenor de la escritura fluye, que la situación planteada dice relación con la interpretación que debe hacerse del contrato que no corresponde hacerla al Conservador pues escapa a sus atribuciones reglamentarias.

De lo expuesto precedentemente atendido lo prescrito en el artículo 1796 del Código Civil, se abstuvo de practicar las inscripciones de usufructos solicitadas.

Con fecha veinticuatro de marzo de dos mil diecisiete, se trajeron los autos para fallo.

**Considerando:**

**Primero:** Que, el solicitante de autos don Carlos Silva Lobos deduce reclamación en contra de la negativa del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, de inscribir en el registro respectivo el usufructo oneroso celebrado entre doña Fresia Padilla Márquez y don Carlos Silva Lobos, de fecha 21 de septiembre de 2016 y su rectificación de 7 de noviembre de 2016, contratos reducidos a escrituras públicas para que en definitiva se ordene dicha entidad a efectuar dicha inscripción sobre los inmuebles ya individualizados.

**Segundo:** En dicha solicitud se acompañó en el primer otrosí el certificado de matrimonio del Servicio de Registro Civil e Identificación de don Carlos Silva Lobos con doña Fresia Padilla Márquez, celebrado el 10 de abril de 1970, donde se consigna que por escritura pública de fecha 02.11.2006 otorgada ante el Notario de Santiago don Juan San Martín Urrejola los contrayentes pactaron separación total de bienes subinscrita el 6 de noviembre de 2006.

**Tercero:** Que, las escrituras públicas otorgadas en la Notaría de don Alberto Rojas López de fecha 21 de septiembre de 2016, repertorio N° 2760, rectificada el 7 de noviembre del 2016, repertorio N° 3240, celebradas entre doña Fresia Padilla Márquez, chilena, casada, y separada totalmente de bienes, dan cuenta que la mencionada es dueña de cuatro inmuebles que cedió y entregó a título de Usufructo a su cónyuge don Carlos Silva Lobos que conllevan su uso y goce por la suma total de diez millones de pesos y mediante la rectificación de escritura pública 1 de diciembre de 2016, repertorio 3538, se determinó cada una de las propiedades tienen un precio de dos millones y medio de pesos que el usufructuario pago íntegramente por anticipado, en dinero y en cuotas, al propietario, declarando éste último, haberlo recibido a su entera conformidad, dándose por pagado íntegramente y cancelado el precio.



«RIT»

Foja: 1

**Cuarto:** En la cláusula quinta de la escritura pública de fecha 21 de septiembre de 2016, se estableció que el plazo por el que se constituye el usufructo es de carácter vitalicio, por toda la vida del usufructuario, plazo que se inicia a contar de la fecha de celebración del contrato.

**Quinto:** Que, informando el Conservador de Bienes Raíces de Santiago (S) con fecha catorce de febrero de dos mil diecisiete señala que del tenor de la escritura la interpretación que debe hacerse del contrato escapa a sus atribuciones reglamentarias y atendido lo prescrito en el artículo 1796 del Código Civil se abstuvo de practicar dichas inscripciones.

**Sexto:** Que, de conformidad lo dispone el artículo 764 del Código Civil el derecho de usufructo es un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una cosa con cargo de conservar su forma y substancia, y de restituirla a su dueño, si la cosa no es fungible; o con cargo de volver igual cantidad y calidad del mismo género, o de pagar su valor, si la cosa es fungible.

El derecho real de usufructo es personal, en consecuencia se extingue por la muerte del titular y no es transmisible por cuanto termina con la muerte del usufructuario.

En tanto, el artículo 766 del Código Civil, dispone que el derecho de usufructo de puede constituir de varios modos: 1°. Por la ley; 2°. Por testamento; 3°. Por donación, venta u otro acto entre vivos: 4°. Se puede también adquirir un usufructo por prescripción.

**Séptimo:** A su vez, el artículo 767 del Código Civil dispone que el usufructo que haya de recaer sobre inmuebles por acto entre vivos, no valdrá si no se otorgare por instrumento público inscrito.

**Octavo:** Que, en nuestro ordenamiento jurídico el principio general es que entre cónyuges no separados judicialmente se puede celebrar toda clase de actos y convenciones inclusive aquellos que transfieren el dominio, prohibiéndose la celebración de ciertos contratos como la compraventa, permuta, las donaciones irrevocables como está establecido en los artículos 1137, 1138, 1796 y 1899 inciso segundo del Código Civil, siendo la prohibición excepcional por lo que debe interpretarse restrictivamente.

**Noveno:** A su turno, el artículo 1796 del Código Civil establece que es nulo el contrato de compraventa entre cónyuges no separados judicialmente, y entre el padre o madre y el hijo sujeto a patria potestad.

**Décimo:** Que, lo que tuvo en vista el legislador al establecer la prohibición del artículo 1796 del Código Civil, fue no entorpecer la libre de circulación de los inmuebles afectando a su vez derechos de terceros que impide que puedan ser transferidos.

En tal sentido, la escritura pública de fecha 21 de septiembre de 2016 y su rectificación de 7 de noviembre de 2016, dice relación y en realidad con la venta de derechos por parte doña Fresia Padilla Márquez a su cónyuge don Carlos Silva Lobos, sobre tres inmuebles de propiedad de la primera de las nombradas ubicados en esta ciudad en: a) calle Guillermo Mann N° 2325 comuna de Ñuñoa; b) Departamento Dúplex N° 809, del octavo y noveno pisos del block signado con el número 17 del edificio que tiene su entrada de acceso por calle Carlos Antúnez N° 1865 y c) Departamento 411 del cuarto piso del Edificio B, estacionamiento 1096 del primer subterráneo del Edificio torre B, y la bodega 3021 del edificio torre A, todos del conjunto Neohaus Ñuñoa, que tiene su acceso por calle San Eugenio N° 1209 comuna Ñuñoa.



«RIT»

Foja: 1

Se observa entonces que por la circunstancia de haber sido constituido dicho usufructo con el carácter de oneroso y vitalicio vulnera la prohibición referida en el artículo precedentemente citado.

**Undécimo:** Por otra parte, el artículo 1796 del Código Civil establece que es nulo el contrato de compraventa entre cónyuges no separados judicialmente, contrato que la ley prohíbe y cuya sanción es la nulidad absoluta que por aparecer de manifiesto en el contrato impide su inscripción y por lo razonado no se hará lugar a la solicitud de autos.

Y, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 764 y siguientes y 1796 y siguientes del Código Civil; 817 y siguientes del Código de Procedimiento Civil y artículos 13 y 18 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, se **resuelve:**

**No ha lugar** a la solicitud de don **Carlos Alberto Silva Lobos** de fecha cinco de enero de dos mil diecisiete.

En consecuencia, se **deniega** lo pedido en lo principal de dicha solicitud, en el sentido, de ordenar al Conservador de Bienes Raíces de esta ciudad de practicar la inscripción de contrato de usufructo oneroso.

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

Rol V N° 3-2017

Pronunciada por **Ximena Pilar Sumonte Contreras**, Jueza Suplente.

Autorizada por **Alejandra Patricia Herrera Corvalán**, Secretaria Subrogante.

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

