Pfeffer & Asociados
Abogados

¿Qué ha decidido la Excma. Corte Suprema sobre el ingreso al haber propio del cónyuge adquirente y no al haber social de la sociedad conyugal, de un inmueble adquirido a título gratuito?

En días recientes, la Corte Suprema acogió un recurso de casación en el fondo interpuesto en contra de la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de Concepción, que confirmó el fallo de base dictado por el Segundo Juzgado Civil de la ciudad, referido al reclamo efectuado por un cónyuge, casado en régimen de sociedad conyugal, ante la negativa del Conservador de Bienes Raíces de Chiguayante a practicar la inscripción de un bien raíz adquirido a título gratuito.

El recurrente expone que adquirió un bien inmueble por prescripción de acuerdo a las disposiciones del DL N° 2695 y que posteriormente vendió la propiedad, sin embargo, al momento de inscribir la compraventa, el Conservador de Bienes Raíces rechazó la inscripción, sosteniendo que el vendedor se encontraba casado bajo el régimen de sociedad conyugal, circunstancia que importaría que el bien raíz sea considerado social y no del haber propio del cónyuge, atendido que comenzó a ser poseído durante la vigencia de la sociedad conyugal, por lo que necesitaría autorización de su cónyuge.

Alega diversos errores en la sentencia que impugna, al estimar como infringidos los artículos 15 incisos primero y segundo del D.L. Nº 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 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 su caso.

El máximo Tribunal acogió el recurso de casación en el fondo e invalidó la sentencia.

En su sentencia, expone que, de acuerdo con el artículo 1726 del Código Civil, "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".

Luego, agrega que, "(…) vigente el régimen matrimonial, en lo que concierne a los inmuebles, lo relevante es si fue adquirido a título oneroso o gratuito".

Referido a este aspecto señala que, "resulta necesario, en todo caso, justificar que la prescripción adquisitiva constituye un modo de adquirir oneroso o gratuito". Al respecto, puntualiza que "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".

Luego, añade que "no resulta concluyente para variar esta opinión que en el artículo 1739 Nº 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, que como se dijo, asientan la regla que las adquisiciones de inmuebles a título gratuito ingresan al haber propio del cónyuge".

Por lo expuesto, la Corte Suprema invalidó la sentencia y dictó la correspondiente sentencia de reemplazo ordenando la inscripción del inmueble.

La sentencia fue acordada con una prevención de la abogada integrante Carolina Coppo. Esta tiene presente 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, 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".

Al respecto, considera 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".

Por su parte, la ministra Chevesich y el abogado integrante Munita, fueron del parecer de rechazar el recurso, teniendo en consideración que para la determinación de si el bien pertenece a la sociedad conyugal debe estarse a la regla del artículo 1736 Nº 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".

Vea sentencia Corte Suprema, Rol 152.938-2022 y sentencia de reemplazo.