

Fecha: 19-01-2021
Fuente: Las Últimas Noticias
Título: **Qué pasa con la propiedad cuando se acaba el matrimonio**

Visitas: 1.738.072

Favorabilidad: ☐ No Definida

Link: <http://www.lun.com/Pages/NewsDetail.aspx?dt=2021-01-20&Paginald=11&bodyid=0>

Dentro de las tantas decisiones complicadas que hay que tomar cuando se termina legalmente una relación de pareja, una es decidir sobre una propiedad inscrita a nombre de los dos. Según Francisco Zambrano, académico de Derecho Constitucional y Administrativo de la Universidad de Santiago, todo dependerá del régimen bajo el cual estuvieron casados: sociedad conyugal, separación de bienes o participación en los gananciales.

Estos dos últimos, durante su vigencia son casi iguales, ya que cada cónyuge tiene sus bienes y los administra libremente sin pedirle permiso al otro, explica María Paz Gatica, doctora en Derecho y académica de la Universidad Austral de Chile. "La diferencia se genera cuando se terminan: en el caso del régimen con separación de bienes, cada uno se queda con lo suyo y no comparte nada con el otro; en cambio, en el de participación en los gananciales, el que ganó más -puede ser dinero o bienes- comparte con el que consiguió menos la mitad del exceso entre las ganancias de uno y del otro. De esta forma, si uno hizo 80 y el otro 100, el exceso es 20.

Por lo tanto, quien ganó 20 tiene que compartir 10", precisa Gatica. "En el caso de la sociedad conyugal, todo lo que se compra durante la vigencia de la sociedad conyugal es del marido, aunque lo haga la cónyuge, y además son administrados por él", precisa Juan Ignacio Contardo, doctor en Derecho y académico de la Facultad de Derecho de la Universidad Diego Portales. "Cuando se termina una sociedad conyugal, se forma una comunidad con los bienes del matrimonio.

Si dentro de ellos hay una propiedad (o un terreno) normalmente se tasa y si ninguno puede comprarle la parte del otro, se remata o se vende y se divide el precio por mitades", explica Zambrano.

Si es un terreno que puede subdividirse, deben acordar la forma en que lo harán, para lo cual pueden recurrir a un juez árbitro nombrado de común acuerdo o por un tribunal civil (cualquier abogado puede ser juez árbitro, ya sea por designación judicial o por acuerdo de las partes). En la escritura de partición de la comunidad, donde se dividen los bienes, pueden adjudicarse los trozos respectivos del terreno.

La misma escritura se debe inscribir en el Conservador de Bienes Raíces que tenga jurisdicción sobre el inmueble, agrega Zambrano. "Sin embargo, dentro de una sociedad conyugal, las adquisiciones que realice la mujer en virtud de lo que haya conseguido con su propio trabajo - separado del marido - entran a un patrimonio especial, denominado Patrimonio del artículo 150 o Patrimonio Reservado de la Mujer", advierte Contardo. Esto hace que queden bajo la administración de ella. Para acreditar que el bien haya ingresado a este patrimonio reservado, a la escritura se le añaden instrumentos públicos o privados, como una copia del contrato de trabajo o una declaración de impuestos.

Esto se debe hacer ante notario al momento de celebrar la compraventa de la propiedad. "Cuando se disuelve la sociedad conyugal se forma una comunidad de bienes la cual está llamada a repartirse por mitades, pero ella, si quiere, se puede quedar con el Patrimonio Reservado de la Mujer, renunciando al resto de los bienes", precisa Contardo.

En conjunto Si las personas se casaron con separación de bienes, pero dentro del matrimonio decidieron comprar una propiedad en común porque ambos pusieron dinero para ello, la ley considera que son comuneros o copropietarios del bien. "En este caso, ambos administran su patrimonio.

Si al término del matrimonio no están de acuerdo en cómo liquidar la propiedad, lo tendrá que hacer un juez partidor y para ello la ex pareja debe presentar ante los tribunales civiles una solicitud para que se designe un juez partidor", dice Contardo. En el juicio, el magistrado les preguntará a los copropietarios si existe la forma de llegar a un acuerdo en cómo liquidar la propiedad. Por ejemplo, si alguno de los dos quiere comprar la parte del otro.

De lo contrario, el juez árbitro tiene facultades para vender y luego el precio se lo reparte a ambos en la proporción que le corresponda, añade Contardo. "Existe un principio en Derecho Civil bajo el cual una persona no puede quedar eternamente sujeta a la voluntad del otro para decidir qué hacer con los bienes.

Por eso la ley siempre le otorgará la posibilidad de pedir la partición (o división). En el fondo, la ley impide que uno de los dos quede para siempre amarrado si el otro no quiere vender", asegura Gatica.

En el caso de que se termine un régimen de participación en los gananciales se tasan todos los bienes y luego se calcula cuánto ganó cada uno y el que obtuvo más le entrega el 50% del exceso que consiguió sobre el otro.

En este caso, para liquidar una propiedad inscrita a nombre de ambos, también podrían ir a un juicio arbitral, como en la modalidad de separación de bienes, explica Contardo. "La ley impide que uno de los dos quede para siempre amarrado si el otro no quiere vender" María Paz Gatica, doctora en Derecho 19-01-2021

Qué pasa con la propiedad cuando se acaba el matrimonio

martes, 19 de enero de 2021, Fuente: Las Últimas Noticias

Dentro de las tantas decisiones complicadas que hay que tomar cuando se termina legalmente una relación de pareja, una es decidir sobre una propiedad inscrita a nombre de los dos. Según Francisco Zambrano, académico de Derecho Constitucional y Administrativo de la Universidad de Santiago, todo dependerá del régimen bajo el cual estuvieron casados: sociedad conyugal, separación de bienes o participación en los gananciales. En los dos últimos, durante su vigencia son casi iguales, ya que cada cónyuge tiene sus bienes y los administra libremente sin pedirle permiso al otro, explica María Paz Gatica, doctora en Derecho y académica de la Universidad Austral de Chile. "La diferencia se genera cuando se terminan: en el caso del régimen con separación de bienes, cada uno se queda con lo suyo y no comparte nada con el otro; en cambio, en el de participación en los gananciales, el que ganó más -puede ser dinero o bienes- comparte con el que consiguió menos la mitad del exceso entre las ganancias de uno y del otro. De esta forma, si uno hizo 80 y el otro 100, el exceso es 20. Por lo tanto, quien ganó 20 tiene que compartir 10", precisa Gatica. "En el caso de la sociedad conyugal, todo lo que se compra durante la vigencia de la sociedad conyugal es del marido, aunque lo haga la cónyuge, y además son administrados por él, precisa Juan Ignacio Contardo, doctor en Derecho y académico de la Facultad de Derecho de la Universidad Diego Portales. "Cuando se termina una sociedad conyugal, se forma una comunidad con los bienes del matrimonio. Si dentro de ellos hay una propiedad (o un terreno) normalmente se tasa y si ninguno puede comprarle la parte del otro, se remata o se vende y se divide el precio por mitades", explica Zambrano. Si es un terreno que puede subdividirse, deben acordar la forma en que lo harán, para lo cual pueden recurrir a un juez árbitro nombrado de común acuerdo o por un tribunal civil (cualquier abogado puede ser juez árbitro, ya sea por designación judicial o por acuerdo de las partes). En la escritura de partición de la comunidad, donde se dividen los bienes, pueden adjudicarse los trozos respectivos del terreno. La misma escritura se debe inscribir en el Conservador de Bienes Raíces que tenga jurisdicción sobre el inmueble, agrega Zambrano. Sin embargo, dentro de una sociedad conyugal, las adquisiciones que realice la mujer en virtud de lo que haya conseguido con su propio trabajo - separado del marido - entran a un patrimonio especial, denominado Patrimonio del artículo 150 o Patrimonio Reservado de la Mujer, advierte Contardo. Esto hace que queden bajo la administración de ella. Para acreditar que el bien haya ingresado a este patrimonio reservado, a la escritura se le añaden instrumentos públicos o privados, como una copia del contrato de trabajo o una declaración de impuestos. Esto se debe hacer ante notario al momento de celebrar la compraventa de la propiedad. Cuando se disuelve la sociedad conyugal se forma una comunidad de bienes la cual está llamada a repartirse por mitades, pero ella, si quiere, se puede quedar con el Patrimonio Reservado de la Mujer, renunciando al resto de los bienes, precisa Contardo. En conjunto Si las personas se casaron con separación de bienes, pero dentro del matrimonio decidieron comprar una propiedad en común porque ambos pusieron dinero para ello, la ley considera que son comuneros o copropietarios del bien. En este caso, ambos administran su patrimonio. Si al término del matrimonio no están de acuerdo en cómo liquidar la propiedad, lo tendrá que hacer un juez partidor y para ello la ex pareja debe presentar ante los tribunales civiles una solicitud para que se designe un juez partidor", dice Contardo. En el juicio, el magistrado les preguntará a los copropietarios si existe la forma de llegar a un acuerdo en cómo liquidar la propiedad. Por ejemplo, si alguno de los dos quiere comprar la parte del otro. De lo contrario, el juez árbitro tiene facultades para vender y luego el precio se lo reparte a ambos en la proporción que le corresponda, añade Contardo. Existe un principio en Derecho Civil bajo el cual una persona no puede quedar eternamente sujeta a la voluntad del otro para decidir qué hacer con los bienes. Por eso la ley siempre le otorgará la posibilidad de pedir la partición (o división). En el fondo, la ley impide que uno de los dos quede para siempre amarrado si el otro no quiere vender", asegura Gatica. En el caso de que se termine un régimen de participación en los gananciales se tasan todos los bienes y luego se calcula cuánto ganó cada uno y el que obtuvo más le entrega el 50% del exceso que consiguió sobre el otro. En este caso, para liquidar una propiedad inscrita a nombre de ambos, también podrían ir a un juicio arbitral, como en la modalidad de separación de bienes, explica Contardo. La ley impide que uno de los dos quede para siempre amarrado si el otro no quiere vender María Paz Gatica, doctora en Derecho 19-01-2021