

EL SISTEMA REGISTRAL INMOBILIARIO CHILENO*

THE CHILEAN REAL ESTATE REGISTRY SISTEM

Marco Antonio Sepúlveda Larroucau**

RESUMEN

En el presente artículo se abordan distintos temas relacionados con lo que entendemos que es la gran división del derecho registral inmobiliario en orgánico, adjetivo (procedimental) y sustantivo, la que estimamos preferible a aquella que se suele hacer en el derecho comparado en formal y material.

Al igual que en el caso de muchas otras instituciones jurídicas en las que intervino don Andrés Bello López, nos encontramos ante un sistema con rasgos originales o, bien, que constituye una variante de algún sistema conocido de la época, que razones de prudencia aconsejaron no copiar totalmente. Se trata de un sistema de folio personal y de inscripción constitutiva, siendo evidente la influencia que tuvo en su esencia el artículo 431 del Código Civil Austríaco (ABGB), de 1811.

Los conservadores de bienes raíces se encuentran bajo la dependencia del Poder, Judicial, como auxiliares de la administración de justicia, es decir, estos funcionarios se

* Este artículo es una versión revisada, modificada, actualizada y aumentada de aquel publicado el 2018 en Perú, en el “*Anuario de Derecho Registral Iberoamericano*”.

** Abogado; licenciado en ciencias jurídicas y sociales, y magíster en economía y gestión para abogados de la Universidad Gabriela Mistral; ex alumno del Curso Anual de Derecho Registral Iberoamericano (CADRI) del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantil de España y de la Universidad Autónoma de Madrid; profesor titular de Derecho Civil y Derecho Registral de la Universidad Central de Chile; profesor del Magíster en Derecho Inmobiliario y Registral de la Universidad Central de Chile; codirector de la Cátedra UC3M-UCEN de Derecho Inmobiliario (Universidad Carlos III de Madrid y Universidad Central de Chile); miembro del Grupo de Profesores Investigadores de Derecho Inmobiliario, Registral y de la Edificación (DERINRE) de la Universidad Carlos III de Madrid; profesor visitante de la Pontificia Universidad Católica del Perú en la Segunda Especialidad de Derecho Registral; miembro de la Sala Internacional del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina; socio supernumerario de la Corporación Chilena de Estudios de Derecho Registral; director de la Revista de Derecho Inmobiliario (Santiago, Chile: Editorial Metropolitana) y socio de Sepúlveda, Escudero & Cía. Ltda.- Abogados (www.sepulvedayescudero.cl). Correo electrónico: masl@sepulvedayescudero.cl

encuentran bajo la tuición de la Corte Suprema; sin embargo, funcionan como empresa privada.

No obstante que los principios registrales no se encuentran formulados de manera expresa, encuentran acogida en diversas normas jurídicas de nuestra legislación registral de la segunda mitad del siglo XIX. Entre otros, lo encuentran los principios de rogación, legalidad (titulación auténtica y calificación registral), prioridad, tracto sucesivo, legitimación y oponibilidad. En cambio, el de fe pública registral no es un principio de general aplicación.

Finalmente, desde hace algunos años (años antes de la pandemia del Covid) se ha venido advirtiendo la incorporación al sistema de nuevas tecnologías que han brindado mayor seguridad y eficiencia, algunas de ellas incorporadas por iniciativa propia de los conservadores de bienes raíces.

ABSTRACT

This article deals with different issues related to what we understand to be the great division of real estate registration law into organic, adjective (procedural) and substantive, which we consider preferable to that which is usually done in comparative law in formal and material.

As in the case of many other legal institutions in which Mr. Andrés Bello López intervened, we find ourselves before a system with original features or, rather, that constitutes a variant of some known system of the time, which prudent reasons advised not to fully copy. It is a system of personal folio and constitutive registration, being evident the influence that article 431 of the Austrian Civil Code (ABGB), of 1811, had on its essence.

The real estate conservators are under the dependency of the Judicial Power, as auxiliaries of the administration of justice, that is, these officials are under the tuition of the Supreme Court; however, they operate as a private company.

Although the registration principles are not expressly formulated, they are accepted in various legal regulations of our registration legislation of the second half of the 19th century. Among others, it is found by the principles of rogation, legality (authentic title and

registration qualification), priority, successive tract, legitimacy and opposability. On the other hand, that of public registration faith is not a principle of generally applicable.

Finally, for some years (years before the Covid pandemic) the incorporation of new technologies into the system has been noted that have provided greater security and efficiency, some of them incorporated on the initiative of real estate conservators.

SUMARIO

I. Génesis del sistema. II. Tipo de sistema. III. Organización del Registro. IV. El conservador (registrador). V. Sistema de transferencia de la propiedad. VI. Calificación registral. VII. Calificación de documentos judiciales y administrativos. VIII. Tipos de asientos. IX. Principios registrales. X. Funciones jurídicas del Registro. XI. Procedimiento registral. XII. Firma electrónica. XIII. Conclusiones. XIV. Bibliografía.

Palabras claves: sistema registral – principios registrales – transferencia de la propiedad.

Keywords: registration system – registry principles – transfer of property.

Legislación aplicable: Código Civil, Código Orgánico de Tribunales y Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces (en adelante “*el Reglamento*”).

I. GÉNESIS DEL SISTEMA

Tal como reiteradamente lo hemos manifestado en diversos foros y publicaciones, para entender el sistema registral inmobiliario chileno es preciso tener presente que, al igual que en el caso de muchas otras instituciones jurídicas en las que intervino don Andrés Bello López, nos encontramos ante un sistema con rasgos originales o, bien, que constituye una variante de algún sistema conocido de la época, que razones de prudencia aconsejaron no copiar totalmente. Este sistema en su esencia fue el alemán, según se reconoce en el propio Mensaje con que el Ejecutivo envió el Proyecto de Código Civil al Congreso: “*La*

institución de la que acabo de hablaros se aproxima a lo que de tiempo atrás ha existido en varios estados de Alemania y que otras naciones civilizadas aspiran actualmente a imitar. Sus buenos efectos han sido ampliamente demostrados por la experiencia” (Párrafo XXIII)¹.

Se debe recordar que a esa época no existía Alemania, sino lo que, luego del Congreso de Viena de 1815, se conoció como la Confederación Alemana (*“Deutscher Bund”*), que agrupó a treinta y nueve estados alemanes soberanos, entre los cuales se encontraba Austria (excepto el actual estado de Burgenland), Baviera, Prusia, Sajonia y Württemberg.

También se debe tener presente que las bases de la moderna legislación registral son coetáneas con la codificación, por lo que no se debe perder de vista la siguiente afirmación de BRAVO LIRA: *“la codificación gira en torno al utrumque ius, del que no logra desprenderse. Es cierto que tiene un sustrato común en la cultura jurídica romano - canónica en la que están formados los codificadores, pero no lo es menos que su punto de partida está en la nueva noción de código de la Ilustración”*. Según este mismo autor, *“entre los trabajos de codificación en los distintos países hay una estrecha vinculación, que la investigación rastrea penosamente. Como fondo común está el Derecho romano, que enseñaron los más destacados codificadores, como von Martini, Zeiller y Bello, en el que se formaron todos”².*

A la época de la promulgación de nuestro Código Civil (14 de diciembre de 1855), existía un Registro de Hipotecas y Censos, cuya creación deriva de los oficios o contadurías (llevaban cuenta) de hipotecas establecidos por la Real Pragmática de Carlos III, de 31 de enero de 1768; legislación que fue recepcionada por la Novísima Recopilación de Leyes de

¹ Desde un punto de vista general, los dos modelos principales considerados para nuestro Código Civil fueron las Siete Partidas y el Código Civil francés; sin embargo, se adoptaron una serie de elementos de otros códigos. Nuestro sistema registral inmobiliario, en sus aspectos orgánico, adjetivo o de procedimiento y sustantivo consideró diversas fuentes, las que se pueden consultar en Zárate González, 2019.

² BRAVO LIRA, 2007, pp. 104-105. *“En efecto, sería difícil entender la obra jurídica de Bello, y los propósitos de su obra global, sin una referencia a la importancia que daba al derecho romano. Las Siete Partidas mismas representan un ejemplo de la introducción del derecho romano en España en el siglo XIII. En palabras de Bello de 1839, las Siete Partidas ‘encierra lo mejor de la jurisprudencia romana’.* “Desde la perspectiva de Bello, lo que se necesitaba era volver a la pureza del derecho civil romano. Además, el derecho romano era reconocido por su racionalismo, sus claros procedimientos, y por su apoyo a la libre circulación de los bienes. Era también altamente estimado por la manera práctica con la que resolvía asuntos de sucesión y de contratos” (JAKSIC A., 2010, pp. 222-223). *“En el contexto de la independencia, la propuesta jurídica de Bello era que el orden republicano no necesitaba seguir el modelo de la experiencia revolucionaria francesa, sino más bien la tradición republicana clásica”* (JAKSIC A., 2010, p. 225).

España, concluida por Juan de la Reguera Valdelomar en 1804, aprobada en 1805 por Carlos IV y editada en 1806. Sin embargo, para ser más precisos, tal Registro ya se encontraba regulado por el derecho nacional, ya que una ley de 1845³, sobre prelación de créditos, había dado cabida a la creación de un Registro de Hipotecas, Censos y Naves, reglamentado mediante Decreto Supremo de 20 de mayo de 1848. Posteriormente, en 1854 se dicta una segunda ley sobre prelación de créditos. En la redacción de ambas leyes intervino don Andrés Bello López⁴.

Con posterioridad a la promulgación del Código Civil, dándose cumplimiento a lo ordenado en su artículo 695⁵, se dictó el 24 de junio de 1857 el Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces (Decreto S/N del Ministerio de Justicia, Culto e Instrucción Pública), el cual, según su artículo 102, debía entrar a regir luego que estuvieran preparadas las oficinas del Registro Conservatorio y hechos los respectivos nombramientos. *“Realizado esto se decretó, con fecha 28 de agosto de 1858, que el Reglamento comenzara a regir el 1º de enero de 1859, o sea, dos años cabales después que entró en vigor el Código Civil”*⁶.

La autoría del Reglamento fue obra de don José Alejo María del Carmen Valenzuela Díaz, quien, además de formar parte de la Comisión Revisora del Proyecto de Código Civil, tuvo participación en diversos aspectos prácticos de la mayor importancia, tal como llevar a cabo la instalación del Conservador de Bienes Raíces de Santiago en 1858, tarea que le fuera encomendada por el Presidente Manuel Montt mediante Decreto Supremo de 28 de agosto del mismo año.

En el tiempo intermedio entre la fecha en que principió a regir el Código Civil y aquella en que la inscripción empezó a ser obligatoria, debía procederse en la forma

³ Artículo 24 de la ley sobre prelación de créditos de 1845: *“Se autoriza al Gobierno para dictar las reglas a que deba sujetarse la inscripción o registro de las hipotecas especiales de bienes raíces o de naves i la inscripción de censos”*.

⁴ Acerca de la génesis de las leyes de prelación de crédito de 1845 y 1854 véase ZÁRATE GONZÁLEZ, 2016, pp. 78-85. Cabe hacer presente que esta tesis doctoral de ZÁRATE GONZÁLEZ le sirvió de principal antecedente para posteriormente publicar el 2019 su *“Tratado de derecho inmobiliario registral”*, obra que tuvimos la satisfacción de prologar.

⁵ Por tal circunstancia se ha sostenido por algunos que el Reglamento es un verdadero decreto con fuerza de ley; incluso, así lo han sostenido diversos fallos de nuestros tribunales (véase jurisprudencia comentada por RIOSECO ENRÍQUEZ, 1992, pp. 9 y 10, y prevención a una sentencia de la Corte Suprema de 17 de abril de 2012, rol número 7.237-10). En cambio, ZÁRATE GONZÁLEZ sostiene que *“se trata de un Decreto Supremo reglamentario y no de un Decreto con fuerza de ley, ya que no existe una ley delegatoria formal emanada del Congreso que así lo disponga”* (ZÁRATE GONZÁLEZ, 2016, p. 11).

⁶ VODANOVIC H., 1974, p. 358.

prescrita en el artículo 697 del mismo Código: *“En el tiempo intermedio entre la fecha en que principie a regir este Código y aquella en que la inscripción empiece a ser obligatoria, se hará la inscripción de los derechos reales mencionados en los artículos anteriores, del modo siguiente: 1° La de un derecho de dominio, usufructo, uso o habitación, por medio de una escritura pública en que el tradente exprese entregarlo, y el adquirente recibirlo; esta escritura podrá ser la misma del acto o contrato en que se transfiere o constituye el derecho; 2° La de un derecho de hipoteca o censo, por la anotación en la competente oficina de hipotecas; 3° La de un derecho de herencia, por el decreto judicial que confiere la posesión efectiva; 4° La de un legado, por medio de una escritura pública como la prevenida en el n° 1°; y 5° La del objeto adjudicado en acto de partición, por escritura pública en que conste la adjudicación y haberla aceptado el adjudicatario”*.

II. TIPO DE SISTEMA

Tratándose de la transferencia del dominio y la constitución de los demás derechos reales inmuebles por acto entre vivos (con la calificada excepción del derecho real de servidumbre⁷, lo que consideramos que debe ser corregido), es un sistema de inscripción constitutiva (sin efecto convalidante). A este respecto se expresó en el Mensaje del Código Civil lo siguiente: *“En cuanto al dominio, uso y goce de los bienes, se han introducido novedades que tienden a importantes y benéficos resultados. Según el proyecto que os presento, la tradición del dominio de bienes raíces y de los demás derechos reales constituidos en ellos, menos los de servidumbre, deberá hacerse por inscripción en un registro semejante al que ahora existe de hipotecas y censos que se refundirá en él”* (Párrafo XVIII). *“La transferencia y transmisión del dominio, la constitución de todo derecho real, exceptuadas las servidumbres, como he dicho, exige una tradición; y la única forma de tradición que para estos actos corresponde es la inscripción en el Registro Conservatorio. Mientras ésta no se verifica, un contrato puede ser perfecto, puede producir*

⁷ Artículo 698 del Código Civil: *“La tradición de un derecho de servidumbre se efectuará por escritura pública en que el tradente exprese constituirlo, y el adquirente aceptarlo; esta escritura podrá ser la misma del acto o contrato”*. Conforme a cierta legislación especial, algunas servidumbres se constituyen mediante inscripción conservatoria.

obligaciones y derechos entre las partes, pero no transfiere el dominio, no transfiere ningún derecho real, ni tiene respecto de terceros existencia alguna” (Párrafo XXI).

Los libros (los tres registros parciales que se mencionan al final de la sección III de este trabajo) se organizan en base a los titulares registrales, con el apoyo de índices alfabéticos. Si bien es cierto que, tradicionalmente, se ha estimado que nuestro sistema es de folio personal, más de alguna opinión en otro sentido hemos leído; así, por ejemplo, ROSSEL RICCI estima que *“lejos de ser de tipo personal, es de tipo negocial y cronológico y contiene un principio de folio real haciendo una concatenación de todas las inscripciones relativas a un mismo inmueble mediante las notas de transferencia y referencia”*⁸. Por su parte, SANTELICES NARDUCCI afirma que *“contra lo que se sostiene, nuestro sistema no es propiamente de folio personal sino más bien de folio real imperfecto”*⁹.

III. ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO

El cuerpo de conservadores de bienes raíces se encuentra adscrito al Poder Judicial, es decir, estos funcionarios se encuentran bajo la tuición superior de la Corte Suprema. Son auxiliares de la administración de justicia de la segunda serie del escalafón secundario.

A la segunda serie del escalafón secundario (artículo 269 del Código Orgánico de Tribunales) pertenecen los notarios (artículos 399 a 445 del Código Orgánico de Tribunales), conservadores (artículos 446 a 452 del Código Orgánico de Tribunales) y archiveros (artículos 453 a 456 del Código Orgánico de Tribunales). La serie, según el lugar donde se ejerza el cargo, se divide en las siguientes categorías: primera (comuna o agrupación de comunas que sirva de asiento a una corte de apelaciones), segunda (territorio jurisdiccional de juzgado de capital de provincia) y tercera (territorio jurisdiccional de juzgados de comuna o agrupación de comunas).

Conforme lo prescribe el artículo 447 del Código Orgánico de Tribunales, modificado por la Ley N° 18.776 de 1989, *“Habrá un conservador en cada comuna o agrupación de comunas que constituya territorio jurisdiccional de juzgado de letras.*

⁸ ROSSEL RICCI, 2009.

⁹ SANTELICES NARDUCCI, 2009, p. 87.

En Valparaíso habrá un conservador para las comunas de Valparaíso y Juan Fernández y un conservador para la comuna de Viña del Mar.

En aquellos territorios jurisdiccionales en que solo hubiere un notario, el Presidente de la Republica podrá disponer que éste también se ejerza el cargo de conservador de los registros indicados en el artículo precedente. En tal caso se entenderá el cargo de notario conservador, como un solo oficio judicial para todos los efectos legales”.

Al Conservador de Bienes Raíces de Santiago, además, le es aplicable el Decreto con Fuerza de Ley N° 247, de 1931, que le fijó una nueva organización. Su artículo 1° estableció lo siguiente: *“Los tres libros que forman el Registro Conservatorio de Bienes Raíces estarán, en el departamento de Santiago, a cargo, separadamente, de tres funcionarios con el nombre de conservadores de bienes raíces, que tendrán todos los deberes y atribuciones que a los conservadores les señalan el Reglamento de 24 de junio de 1857, las leyes posteriores y las que se dicten en los sucesivo”.* A su vez, el artículo 449 del Código Orgánico de Tribunales, también modificado por la Ley N° 18.776 de 1989, dispone lo siguiente:

“Habrá un registro conservatorio con asiento en la comuna de Santiago para el servicio del territorio jurisdiccional de la Corte de Apelaciones de Santiago, el que constituirá un solo oficio desempeñado por tres funcionarios.

Uno, el Conservador del Registro de Propiedad, que tendrá a su cargo el registro del mismo nombre y el correspondiente repertorio; y los registros de comercio, de prenda industrial, de prenda agraria y de asociaciones de canalistas; otro, el Conservador de Hipotecas, que tendrá a su cargo el Registro de Hipotecas y Gravámenes; y el último, el Conservador del Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar, que llevará el registro de ese nombre y, además, el registro especial de prenda.

Cada uno de estos funcionarios intervendrá en las inscripciones, subinscripciones, certificaciones, dación de copias y demás actos o diligencias que competan a sus respectivos registros.

Los interesados que ocurran a esta oficina no requerirán directamente la intervención del conservador que corresponda, sino la del conservador encargado del repertorio, quien repartirá sin tardanza los trabajos que competan a las otras secciones

del registro conservatorio. El mismo conservador encargado del repertorio entregará al público los mencionados trabajos después de anotar en el registro la correspondiente inscripción que se hubiere efectuado.

La guarda y custodia de libros corresponde conjuntamente a los tres conservadores, quienes a la vez, podrán servirse de todos ellos y de los índices y documentos de las otras secciones en cuanto les sean necesarios para la atención de la propia.

No obstante, para efectos de las visitas judiciales, cada registro o sección se considerará como oficio separado.

Las funciones y guarda de los libros y documentos que otras leyes encomienden a los conservadores de bienes raíces, corresponderán en Santiago, al conservador del registro de hipotecas.

En el caso en que los conservadores a que se refiere este artículo, si faltare o se inhabilitare alguno para el ejercicio de sus funciones, será reemplazado por los otros conservadores conforme al orden de antigüedad”.

Por último, según lo establece el Reglamento, los conservadores de bienes raíces deben llevar los siguientes libros: el Repertorio (es lo que se conoce en otros países como “*Libro Diario*”), el Registro de Propiedad, el Registro de Hipotecas y Gravámenes, el Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar (son los denominados “*registros parciales*”), y el Índice Público.

IV. EL CONSERVADOR (REGISTRADOR)

“Son conservadores los ministros de fe encargados de los registros conservatorios de bienes raíces, de comercio, de minas, de accionistas de sociedades propiamente mineras, de asociaciones de canalistas, de prenda agraria, de prenda industrial¹⁰, de especial de

¹⁰ Las leyes que regulaban las prendas agraria, industrial y otras fueron derogadas por la Ley N° 20.190, publicada en la edición del Diario Oficial de 5 de junio de 2007. “Esta ley introdujo adecuaciones tributarias e institucionales para el fomento de la industria de capital de riesgo y continuó el proceso de modernización del mercado de capitales, también conocida como ‘MK2’. En su artículo 14 se dictaron normas sobre prenda sin desplazamiento y se creó el Registro de Prenda sin Desplazamiento, a cargo del Servicio Civil e Identificación, con el preciso objeto de dar una regulación orgánica a esta clase de prenda, derogando diversas normas legales, entre ellas, la Ley de prenda agraria, la Ley de prenda industrial, la Ley de compraventa de cosas muebles a plazo y la Ley de prenda sin desplazamiento. Conforme al artículo 25, el

prenda¹¹ y demás que les encomienden las leyes” (artículo 446 del Código Orgánico de Tribunales)¹². Esta definición atribuye a los conservadores la calidad de ministros de fe, es decir, de custodios de la fe pública y el otorgamiento de ésta, indudablemente, es una función pública.

Los nombra el Presidente de la República, a través del Ministerio de Justicia, de una terna que forma la corte de apelaciones con competencia en el lugar en que se ejercerá el cargo (artículo 7° del Reglamento).

Nuestros conservadores de bienes raíces deben ser abogados y no reciben remuneración del Estado, sino que funcionan como cualquier empresa privada, es decir, todos los gastos de instalación y funcionamiento de sus oficios son de su cargo, los ingresos son de su propiedad, las relaciones laborales con las personas que trabajan para ellos se rigen por las normas del Código del Trabajo¹³ y son personalmente responsables por los daños y perjuicios que ocasionen en el ejercicio de sus funciones (artículos 8° y 96 a 98 del Reglamento). Respecto de esto último BARROS BOURIE señala que, *“tratándose de funciones públicas ejercidas privadamente con independencia de la organización jerárquica del Estado, no se cumple el presupuesto para que su actuación comprometa la responsabilidad pública, porque no se satisface el requisito de que el daño pueda ser atribuido a la Administración, como es la inserción del daño en una organización”*¹⁴.

No obstante lo anterior, al tratarse de una actividad monopólica de servicio público, se encuentra sumamente regulada; así, por ejemplo, se fijan mediante decreto supremo los aranceles a cobrar por las distintas actuaciones registrales.

Son fiscalizados por ministros de cortes de apelación o jueces de letras, según el caso, lo que la experiencia ha demostrado no ser un buen mecanismo. Se echa de menos un ente especializado que fiscalice y califique a archiveros judiciales, conservadores y notarios, con

derecho real de prenda se adquiere, prueba y conserva por la inscripción del contrato de prenda en el referido Registro, siendo oponible a terceros solo a partir de esa fecha” (SEPÚLVEDA LARROUCAU, 2014, p. 90).

¹¹ Actualmente tampoco existe este registro.

¹² Artículo 452 del Código Orgánico de Tribunales: *“Se extiende a los conservadores, en cuanto es adaptable a ellos, todo lo dicho en este Código respecto de los notarios”*. Artículo 49, 1ª parte, del Reglamento: *“En orden a la guarda de los Registros, incumben a los Conservadores los mismos deberes y obligaciones que a los escribanos”*.

¹³ Artículo 1° inciso 4° del Código del Trabajo: *“Los trabajadores que presten servicios en los oficios de notarías, archiveros o conservadores se regirán por las normas de este Código”*.

¹⁴ BARROS BOURIE, 2012, p. 500.

facultades suficientes para dictar instrucciones para el mejor desempeño de los cargos y funcionamiento de los respectivos oficios.

V. SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD

Se sigue la teoría romana del título y el modo o del efecto personal del contrato, adoptando la inscripción, tal como ya dijimos, el carácter de constitutiva de derechos reales inmuebles. Así lo ponen de manifiesto las siguientes disposiciones del Código Civil:

- Artículo 675: *“Para que valga la tradición se requiere un título traslativo de dominio, como el de venta, permuta, donación, etc.”* (inciso 1º). *“Se requiere además que el título sea válido respecto de la persona a quien se confiere. Así el título de donación irrevocable no transfiere el dominio entre cónyuges”* (inciso 2º).
- Artículo 1824: *“Las obligaciones del vendedor se reducen en general a dos: la entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa vendida”* (inciso 1º). *“La tradición se sujetará a las reglas dadas en el Título VI del Libro II”* (inciso 2º).
- Artículo 679: *“Si la ley exige solemnidades especiales para la enajenación, no se transfiere el dominio sin ellas”*.
- Artículo 686: *“Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en el Registro del Conservador”* (inciso 1º). *“De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos reales de usufructo o de uso constituidos en bienes raíces, de los derechos de habitación o de censo y del derecho de hipoteca”* (inciso 2º). *“Acercas de la tradición de las minas se estará a lo prevenido en el Código de Minería”* (inciso 3º).
- Artículo 702 inciso 4º: *“La posesión de una cosa a ciencia y paciencia del que se obligó a entregarla, hará presumir la tradición; a menos que ésta haya debido efectuarse por la inscripción del título”*.

Resulta evidente la influencia que en la esencia de nuestro sistema registral tuvo el artículo 431 del Código Civil de Austria (ABGB), de 1811¹⁵: *“Para la transmisión del dominio de bienes inmuebles debe inscribirse el contrato de adquisición en los libros públicos destinados a ello. Esta inscripción recibe el nombre de Eiverleibung o Intabulatio”*¹⁶.

Según BARRIENTOS GRANDÓN, *“el examen histórico y dogmático de la tradición y su régimen en el Código de Bello es quizá uno de los más claros ejemplos de cómo nos pueden perder las palabras y nuestras pre - comprensiones actuales, porque él nos muestra uno de los quiebres más significativos en la historia de la adquisición de las cosas: la tradición en el Código Civil tiene mucho más de cambio que de continuidad y evolución”*¹⁷.

En lo que respecta al título traslativo que sirve de antecedente o justa causa a la tradición, por regla general, debe constar en escritura pública. Así, por ejemplo, lo establece el artículo 1801 inciso 2° del Código Civil: *“La venta de los bienes raíces, servidumbres y censos, y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado por escritura pública”*.

VI. CALIFICACIÓN REGISTRAL

La calificación registral se encuentra consagrada en los artículos 13, 14 y 70 del Reglamento. Se trata de un poder-deber que el legislador ubicó dentro de la esfera de competencia exclusiva de los conservadores de bienes raíces, configurando un sistema de seguridad jurídica preventiva (entendemos por tal uno cuyo objetivo es precaver litigios y, en caso de iniciarse uno, contribuye a su terminación). Por tal motivo, sumado a otros argumentos de texto (así, por ejemplo, los artículos 697 del Código Civil y 32 del Reglamento), consideramos que nuestro Registro es de derechos (en oposición a uno de títulos o documentos).

¹⁵ Así también lo hicimos presente en nuestra ponencia presentada en el XVIII Congreso Mundial de Derecho Registral Inmobiliario IPRA-CINDER (Amsterdam-Holanda, 17 a 19 de octubre de 2012), titulada *“Inscripción, posesión y dominio: el caso chileno y la calificación de la cláusula maldita”*, publicada en dos ediciones de la *“Revista Fojas”* de la Corporación de Chilena de Estudios de Derecho Registral.

¹⁶ PAU PEDRÓN, 1982, p. 957. Este mismo trabajo, posteriormente, fue publicado en PAU PEDRÓN, 2001, pp. 37-125.

¹⁷ BARRIENTOS GRANDÓN, 2013, p. 636.

No han faltado fallos de nuestros tribunales¹⁸ y opiniones doctrinarias¹⁹ que han sostenido equivocadamente la pasividad de los conservadores en la constitución de la propiedad raíz; afirmación con la que algunos de ellos, a veces, parecen sentirse muy cómodos.

El único rol pasivo que tiene este funcionario en la esfera registral es que no está facultado para actuar de oficio, es decir, salvo excepciones legales, impera el “*principio de rogación o instancia*”. En este sentido nos interpreta plenamente un antiguo fallo de la Corte Suprema de 4 de mayo de 1948, que señaló lo siguiente: “*Las funciones del Conservador de Bienes Raíces no son de carácter pasivo ni pueden limitarse a servir de un mero buzón receptor de títulos o documentos que se le entreguen para su inscripción*”²⁰.

La causa principal de cierre registral contenida en el artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces (“*si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisibile*”), no obstante su amplitud, luego, vía ejemplos, parece complicar las cosas: “*El Conservador no podrá rehusar ni retardar las inscripciones: deberá no obstante, negarse, si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisibile; por ejemplo, si no es auténtica o no está en 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*”.

La extensión de esta norma legal, es decir, los límites de la función calificadora de nuestros conservadores, plantea dudas que hasta el día de hoy no se resuelven: ¿además de los casos expresamente señalados a vía ejemplar en la norma legal, se extiende a cuestiones de forma y fondo del título o solo a aspectos formales?, ¿es causal de cierre del Registro un vicio de nulidad relativa?, ¿pueden calificarse las resoluciones judiciales?, etcétera. En general, nos parece que, en base a una adecuada aplicación de los principios y normas registrales, tales interrogantes no son de difícil respuesta.

En un trabajo recientemente publicado por VERDUGO ACHÁ, en el cual analiza sentencias de la Corte Suprema sobre calificación registral desde el año 2018 hasta el mes

¹⁸ Por ejemplo, Corte Suprema, 3 de enero de 2001 (REVISTA DE DERECHO Y JURISPRUDENCIA, tomo XCVIII, 2ª parte, sección 2ª, p. 5).

¹⁹ Por ejemplo, VODANOVIC H., 1974, p. 365.

²⁰ REVISTA DE DERECHO Y JURISPRUDENCIA, tomo XLV, sección 1ª, p. 545.

de octubre de 2020, señala que actualmente en Chile se pueden distinguir las siguientes corrientes doctrinarias:

1.- Restringida, la que denomina “*clásica*”. Cita con distintos matices a PEÑAILILLO ARÉVALO, DOMÍNGUEZ ÁGUILA, ZÁRATE GONZÁLEZ, FUNDACIÓN FERNANDO FUEYO LANERI y VODANOVIC H.

2.- Amplia, la que denomina de “*justicia preventiva*”. Nos cita como precursores y principales exponentes de esta doctrina. También incluye a ROJAS GARCÍA, respecto de quien observa que lo hace “*menos fundadamente y sin referirse expresamente a la posibilidad de calificar negativamente vicios visibles de nulidad relativa*”.

La principal diferencia entre ambas doctrinas, según el mismo autor, radica en la posibilidad de calificar nulidades relativas²¹.

VII. CALIFICACIÓN DE RESOLUCIONES JUDICIALES Y DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS

Dado que el Reglamento no hace mención especial a la calificación de resoluciones judiciales, en la práctica se ha presentado la interrogante de si escapan o no al principio de legalidad. Fuera de que no hay norma legal alguna que las exima de ello y que los artículos 12²² y 13 del Reglamento no hacen distinciones en cuanto a la naturaleza del título que se presente para inscripción, sería contrario a los fines perseguidos por el Estado a través de la publicidad registral. Evidentemente, no se podría calificar el fondo de lo resuelto, pero sí aspectos formales que impidan la inscripción u obstáculos que surjan del mismo Registro.

La calificación debiese ser negativa, por ejemplo, si la sentencia ordena modificar o cancelar una inscripción a nombre de quien no ha sido parte en el juicio en que ella se ha dictado. Esto último lo afirmamos no solo porque de lo contrario se infringirían las

²¹ VERDUGO ACHÁ, 2021, pp. 271-277. Nuestra opinión sobre la posibilidad de calificar títulos que adolecen de un vicio visible de nulidad relativa se puede consultar en SEPÚLVEDA LARROUCAU, 2014, pp. 220-230 y en SEPÚLVEDA LARROUCAU, 2018 (b), pp. 117-118.

²² Artículo 12 del Reglamento: “*El Conservador inscribirá en el respectivo Registro los títulos que al efecto se le presenten*”.

garantías constitucionales del derecho a defensa jurídica y del derecho de propiedad, el principio de bilateralidad de la audiencia y el efecto relativo de las sentencias, sino porque el “*decreto judicial*” apto para cancelar una inscripción a que se refiere el artículo 728 inciso 1° del Código Civil²³ no puede ser otro que aquel que se ha dictado en un juicio donde el titular registral ha sido debidamente emplazado²⁴.

FUENTES VENEGAS también es de la opinión de que, “*al calificar el título, el Conservador cumple con una función privativa, que es su atribución, derecho y obligación, cuyo ejercicio conlleva, por cierto, responsabilidad, sea que inscriba o no inscriba. Y en vista de esta responsabilidad no puede dejar de calificar los distintos títulos, entre ellos, la resolución judicial*”²⁵.

Conforme a lo que venimos señalando, no se deja esperar la conclusión de que los documentos administrativos tampoco escapan al “*principio de legalidad*”. Su falta o deficiente calificación, al igual como ocurriría con cualquier otro título, puede acarrear nefastas consecuencias para la integridad del Registro y, por ende, para los titulares de derechos reales y terceros. No se logra divisar ningún privilegio respecto de estos documentos para los efectos de su ingreso al Registro.

Negar la posibilidad de calificar resoluciones judiciales y documentos administrativos se encuentra en contradicción con los fundamentos y objetivos de la calificación registral y, muy especialmente con la seguridad jurídica, valor primario del Derecho que sirve de fundamento y principal justificación a la publicidad registral.

VIII. TIPOS DE ASIENTOS

Los asientos que se practican en los tres registros parciales son de dos tipos: inscripciones y subinscripciones. En cambio, aquel que se realiza en el Repertorio se denomina anotación.

²³ Artículo 728 inciso 1° del Código Civil: “*Para que cese la posesión inscrita, es necesario que la inscripción se cancele, sea por voluntad de las partes, o por una nueva inscripción en que el poseedor inscrito transfiere su derecho a otro, o por decreto judicial*”.

²⁴ En este mismo sentido, por ejemplo, Corte Suprema, 22 de agosto de 1991 (FALLOS DEL MES N° 393, p. 367) y Corte de Apelaciones de Concepción, 20 de julio de 1996, confirmada por la Corte Suprema el 3 de enero de 1997 (FALLOS DEL MES N° 458, p. 2.766).

²⁵ FUENTES VENEGAS, 2001, p. 84.

Las inscripciones se escriben entre dos márgenes, y en tal orden de sucesión que entre una y otra no quede más de un reglón. Cada inscripción al principio, en el margen de la izquierda, debe tener una anotación que exprese la naturaleza del título y el número que le corresponda en el Repertorio.

La inscripción consiste en un extracto del título que debe contener las menciones que exige el Reglamento en los artículos 78 y siguientes, según sea la naturaleza de la inscripción. Se trata de un sistema de inscripción (en oposición a uno de transcripción). Sin embargo, conforme a cierta legislación especial, nos encontramos con ciertas escrituras que son agregadas al Registro, a las cuales en la práctica se las suele denominar “*escrituras de archivo*”.

La rectificación de errores, omisiones o cualquiera otra modificación equivalente que el Conservador, de oficio o a petición de parte, tuviere que hacer conforme al título inscrito, debe ser objeto de una subinscripción, la que se verifica en el margen de la derecha de la inscripción respectiva, al frente de la designación modificada.

Pero, si en la subinscripción se requiere una variación, en virtud de un título nuevo, se debe hacer una nueva inscripción, en la cual se debe poner una nota de referencia a la que los interesados pretenden modificar, y en ésta, igual nota de referencia a aquélla.

Si el nuevo documento que se exhibe es una sentencia o decreto ejecutorios, cualquiera que sea la modificación que prescriban, se debe hacer al margen del Registro.

Igualmente, son objeto de subinscripción las cancelaciones de una inscripción, sean parciales o totales, convencionales o decretadas por la justicia.

IX. PRINCIPIOS REGISTRALES

En Chile la teoría de los principios registrales no ha tenido la difusión y repercusión que sí ha tenido en otras latitudes, lo que explica la escasa mención a ellos por parte de nuestra doctrina y jurisprudencia, y su nulo desarrollo legislativo. Incluso, en muchas ocasiones, se aprecia escaso conocimiento de ellos por parte de los propios operadores del sistema, mirándolos como algo meramente teórico y, a veces, lejano a nuestro sistema jurídico, lo que constituye un error inexcusable. Resulta evidente que tienen y pueden tener aplicación en nuestro sistema registral, tal como lo reconoce MOHOR ALBORNOZ al afirmar

que *“están presente en nuestra normativa registral y el sistema chileno los consagra en mayor o menor forma en su funcionamiento”*²⁶.

A pesar de que los principios registrales fueron desarrollados con mayor vigor por la doctrina extranjera del siglo XX, igualmente, encuentran acogida en diversas normas jurídicas de nuestra legislación registral de la segunda mitad del siglo XIX. Ello se explica porque estos principios, al menos muchos de ellos, son reglas generalmente aceptadas acerca del funcionamiento y eficacia del Registro, las cuales se encontraban perfecta o imperfectamente presentes en los distintos sistemas registrales anteriores al desarrollo científico de esta disciplina.

Además, aquellos principios registrales que encuentran acogida universal son manifestaciones de importantes valores jurídicos, como son la seguridad jurídica y la buena fe²⁷. Este último, en realidad, no es un valor jurídico propiamente tal, por cuanto excede el ámbito del Derecho²⁸. Sin embargo, *“siendo el Derecho una realidad humana y dentro de ella, una forma de dar satisfacción a las necesidades, exigencias e intereses sociales de los hombres mediante una impronta de certidumbre y garantía, no es de extrañar que acoja anhelos que quieran ser logrados.*

*Se trata, en suma, de ‘bienes o valores jurídicamente protegidos’ pero no de valores jurídicos”*²⁹.

Entre otros, encuentran aplicación en nuestro sistema registral los principios de *“rogación”*, *“prioridad”*, *“tracto sucesivo”*, *“legalidad”* (titulación auténtica y calificación registral), *“legitimación”* y *“oponibilidad”*, según lo hemos explicado en nuestro libro *“Teoría general del derecho registral inmobiliario”* (2014).

²⁶ MOHOR ALBORNOZ, 2000, p. 103. *“Ellos están presentes y se encuentran consagrados en las diferentes fases o instancias del proceso registral, al que sirven como orientación y fundamento de cada una de las actuaciones del quehacer conservatorio; tienen un gran valor teórico y una utilidad práctica, por cuanto fijan las grandes líneas rectoras del sistema y orientan al Conservador en el desempeño de su función”* (MOHOR ALBORNOZ, 2000, p. 103).

²⁷ PAU PEDRÓN reconoce que hay principios hipotecarios que tienen un contenido ético. También distingue entre principios esenciales o inmanentes y principios técnicos o accidentales (PAU PEDRÓN, 2001, pp. 179-180).

²⁸ *“El profesor chileno Jorge Millas, que ha efectuado un análisis particularmente fino y profundo de la Seguridad, sostiene la tesis de que ésta es el único fin o valor propiamente jurídico, primario y específico del Derecho, ya que el ordenamiento legal es condición necesaria y suficiente solo para la realización de la Seguridad: los demás valores podrán existir y realizarse en forma independiente, aunque el Derecho sea también un medio puesto a su servicio”* (citado por HÜBNER GALLO, 1976, p. 218).

²⁹ WILLIAMS BENAVENTE, 1983, p. 46.

La inscripción conservatoria chilena es de aquellas que han sido denominadas “*constitutivas con causa real o a su vez con causa*” y es doblemente causal, ya que lo que se presenta para inscripción es el título, es decir, el negocio obligacional que sirve de causa jurídica a la inscripción, y es requisito de ésta la expresión del título (artículos 687, 691, 696 y 2432 número 2 del Código Civil y artículos 52, 58, 78 número 2, 70, 79, 81 número 2 y 101 del Reglamento). Rige el principio del “*negocio causal*”.

Entre nosotros el principio de “*fe pública registral*” no tiene cabida general, según lo confirman los efectos respecto de terceros de la nulidad judicialmente declarada (artículo 1689 del Código Civil³⁰) y la obligación de saneamiento por evicción reglamentada en los artículos 1837 a 1856 del Código Civil. No obstante lo que podamos opinar respecto de la conveniencia de adoptarlo, su falta de adopción es totalmente coherente con la gran influencia del derecho romano en la construcción de nuestro sistema de adquisición del dominio. Como consecuencia de ello, según ya se explicó, se adopta la teoría del título y el modo de adquirir, y se brinda gran protección al dueño o titular real (seguridad estática). Esta protección, incluso, encuentra reconocimiento en el artículo 19 número 24 de la Constitución Política (garantía del derecho de propiedad).

En este mismo sentido, GODOY SASAKI estima que “*nuestro sistema en este punto es extraordinariamente coherente, respetando su estructura causalista y la primacía del derecho de propiedad por sobre la seguridad del tráfico jurídico*”³¹.

Sin perjuicio de lo expresado, parecen encontrarse manifestaciones del principio en nuestro Código Civil, en los siguientes casos:

1. Artículo 1432 número 1 (resolución, rescisión y revocación de una donación):
“*La resolución, rescisión y revocación de que hablan los artículos anteriores, no darán acción contra terceros poseedores, ni para la extinción de las hipotecas, servidumbres u otros derechos constituidos sobre las cosas donadas, sino en los casos siguientes: 1. Cuando en escritura pública de la donación (inscrita en el competente registro, si la calidad de las cosas donadas lo hubiere exigido), se ha prohibido al donatario enajenarlas, o se ha expresado la condición*”.

³⁰ Artículo 1689 del Código Civil: “*La nulidad judicialmente pronunciada da acción reivindicatoria contra terceros poseedores; sin perjuicio de las excepciones legales*”.

³¹ GODOY SASAKI, 2010, p. 78.

2. Artículo 1491 (condición resolutoria cumplida): *“Si el que debe un inmueble bajo condición suspensiva lo enajena, o lo grava con hipoteca, censo o servidumbre, no podrá resolverse la enajenación o gravamen, sino cuando la condición constaba en el título respectivo, inscrito u otorgado por escritura pública”*³². Es muy posible que esta norma legal no sea la mejor redactada de nuestro Código Civil.

X. FUNCIONES JURÍDICAS DEL REGISTRO

Según tradicionalmente se enseña en nuestras cátedras de Derecho Civil y en los textos de nuestros autores, el Registro (la inscripción conservatoria) cumple las siguientes funciones jurídicas³³:

1. Publicidad de la propiedad raíz.

Así se deja establecido en diversos pasajes del Mensaje del Código Civil: *“Se trata, en efecto, de una nueva fusión del régimen hipotecario asociando dos objetos que tienen entre sí un enlace íntimo, o que, por mejor decir, se incluyen uno en otro; dar una completa publicidad a las hipotecas, y poner a la vista de todos el estado de las fortunas que consisten en posesiones territoriales”* (Párrafo XVIII). *“En cuanto a poner a la vista de todos el estado de las fortunas territoriales, el arbitrio más sencillo era hacer obligatoria la inscripción de todas las enajenaciones de bienes raíces, incluso las transmisiones hereditarias de ellos, las adjudicaciones y la constitución de todo derecho real en ellos. Exceptuáronse las servidumbres prediales, por no haber parecido de bastante importancia”* (Párrafo XX)³⁴. “[...]; la propiedad territorial de toda la República a la vista de todos, en un cuadro que representaría, por decirlo así, instantáneamente sus mutaciones, cargas y

³² Este artículo solo hace referencia a tres gravámenes (hipoteca, censo y servidumbre), por lo que se plantea la duda de lo que ocurre si es otro. Un análisis del artículo 1491 del Código Civil se puede consultar en SEPÚLVEDA LARROUCAU, 2014, pp. 265-267.

³³ Un estudio más detallado de estas funciones se puede consultar en SEPÚLVEDA LARROUCAU, 2014, pp. 77-155.

³⁴ A propósito de la sucesión por causa de muerte, véase el artículo 688 del Código Civil y de la prescripción adquisitiva, los artículos 689 y 2513 del mismo Código.

divisiones sucesivas, la hipoteca sobre base sólida; el crédito territorial vigorizado y susceptible de movilizarse” (Párrafo XXII).

La publicidad no es un principio, sino que es la función esencial del Registro, es la finalidad perseguida por todo sistema registral, lo que no obsta a otros importantes fines que se pretendan lograr en las distintas legislaciones, a través de las inscripciones. Es un denominador común a todas las inscripciones conservatorias.

2. Mantener la historia de la propiedad inmobiliaria.

Esta función, en realidad, queda comprendida en la anterior y se encuentra relacionada con el “*principio de tracto sucesivo*”, única manera de mantener la historia de la finca registral y, en consecuencia, la integridad del Registro.

3. Única forma de efectuar la tradición y/o constitución de los derechos reales inmuebles por actos entre vivos.

Ya hemos explicado que se sigue la teoría romana del título y el modo, efectuándose la tradición por la inscripción. Por lo tanto, la inscripción también es prueba de la titularidad del respectivo derecho real (conforme al “*principio de legitimación*”, la acredita mientras la situación jurídica que la inscripción publica no sea modificada con el consentimiento del titular registral o judicialmente no se demuestre lo contrario), según lo hemos venido afirmando en nuestro país con absoluta convicción³⁵.

4. Requisito, garantía y prueba de posesión de los derechos reales inmuebles.

Esta triple función de la inscripción, que se conoce como la “*Teoría de la posesión inscrita*”, se encuentra establecida en las siguientes normas del Código Civil:

³⁵ Véase, por ejemplo, en SEPÚLVEDA LARROUCAU, 2014, pp. 132-134 y 268-278, y en SEPÚLVEDA LARROUCAU, 2018 (c), pp. 282-302.

- a) Como requisito: artículos 696 y 724. El primer artículo plasma con especial nitidez las ideas expresadas con tanta claridad en el Mensaje del Código Civil respecto del nuevo sistema inmobiliario que se establece para nuestro país: la falta de inscripción no solo significa que no ha habido tradición, sino que, además, no se adquiere *“la posesión efectiva del respectivo derecho”*.
- b) Como garantía: artículos 726, 728, 729 a *“contrario sensu”*, 730 y 2505. Esta última disposición legal no acepta la llamada *“usucapio contra tabulas”*, solo permitiendo la *“usucapio secundum tabulas”*. Como observa VODANOVIC H, *“es un simple corolario del artículo 728, que impide adquirir la posesión de inmuebles inscritos por actos de apoderamiento material. Se explica que el artículo 2505 sea consecuencia lógica del artículo 728, porque si conforme a este no se puede poseer, tampoco se podrá prescribir, como quiera que la prescripción tiene por fundamento a la posesión”*³⁶.
- c) Como prueba: artículo 924, conforme al cual, *“La posesión de los derechos inscritos se prueba por la inscripción, y mientras ésta subsista y con tal que haya durado un año completo, no es admisible ninguna prueba de posesión con que se pretenda impugnarla”*.

5. Solemnidad de determinados actos y contratos (del título).

Así parece darlo a entender el tenor literal de los artículos 735 (fideicomiso), 767 (usufructo), 812 (uso y habitación), 1400 (donación), 2027 (censo), 2409 y 2410 (hipoteca) del Código Civil y 1° de la Ley N° 6.977 de 1941 (servidumbre de alcantarillado en predios urbanos). Sin embargo, al igual que nuestra doctrina mayoritaria, no compartimos esta idea, ya que no se compadece con el sistema de título y modo de adquirir adoptado por nuestro Código Civil para la constitución y transferencia de derechos reales inmuebles. No hay verdaderas razones que

³⁶ VODANOVIC H., 1974, p. 575.

justifiquen interpretar que nuestro legislador habría establecido un sistema distinto para otros derechos reales que aquel establecido para el principal y más importante de los derechos reales: el dominio³⁷.

XI. PROCEDIMIENTO REGISTRAL

El procedimiento registral se inicia a instancia del interesado³⁸. El conservador, salvo excepciones legales³⁹, no puede actuar de oficio.

Los interesados pueden solicitar la inscripción por sí, por medio de mandatarios o de sus representantes legales.

Nuestro antiguo Reglamento, ante una calificación negativa, no hace la distinción entre defectos subsanables (calificación suspensiva) e insubsanables (calificación denegatoria)⁴⁰. Sin embargo, ella parece desprenderse del inciso 1° del artículo 15 del Reglamento, cuando se refiere a motivos “*de efectos permanentes o transitorios y fáciles de subsanar*”. En ambos casos se debe practicar la anotación presuntiva en el Repertorio, según lo dispuesto en los artículos 15 y 16 del Reglamento.

De acuerdo con el inciso 2° del artículo 14, del Reglamento, toda negativa deberá fundamentarse. Además, los motivos del rechazo deberán mencionarse en el Repertorio (artículo 25 del Reglamento).

El requirente de la inscripción que se sienta perjudicado por la negativa del conservador podrá recurrir ante el juez civil, quién en vista de la solicitud y los motivos expuestos por el conservador, resolverá sin más trámite lo que corresponda. La resolución que niegue lugar a la inscripción es apelable para ante la respectiva corte de apelaciones en la forma ordinaria.

³⁷ Véase la inscripción como “*Solemnidad de determinados actos y contratos*” en SEPÚLVEDA LARROUCAU, 2002, pp. 193-198.

³⁸ Véase “*La unidad del procedimiento registral*” en SEPÚLVEDA LARROUCAU, 2014, pp. 240-242.

³⁹ Véase “*Excepciones al principio de rogación o instancia*” en SEPÚLVEDA LARROUCAU, 2014, pp. 198-201.

⁴⁰ “*Las faltas subsanables son: aquellos defectos que proviniendo del título u obstáculos del Registro, se oponen de un modo provisional a la práctica del asiento solicitado, pero no impiden de un modo absoluto y definitivo que la registración pueda llegar a obtenerse*”. “*Las faltas insubsanables son: aquellos defectos que proviniendo del título o de obstáculos del Registro, se oponen de un modo definitivo a la práctica del asiento solicitado, impidiendo de manera absoluta que la registración pueda llegar a obtenerse*” (RODRÍGUEZ OTERO, 2005, p. 135).

El procedimiento para reclamar de la negativa del conservador no termina necesariamente ahí, ya que conforme a las normas procesales generales es factible que pueda llegar al conocimiento de la Corte Suprema vía el recurso de casación en el fondo.

Las sentencias de nuestros tribunales de justicia, especialmente superiores, no sientan precedentes, no obstante de que en la práctica, en muchas ocasiones, constituyan importantes referentes. Los precedentes judiciales son ajenos a nuestra cultura jurídica. En todo caso, ello no significa que en esta materia no se requiera una cuota importante de certeza jurídica y predictibilidad registral y judicial, lo que no implica necesariamente unidad total de criterios.

Por otra parte, la creación de tribunales especializados siempre será una alternativa atractiva y digna de consideración, pero queda supeditada, entre otras consideraciones, a cuestiones de política legislativa y presupuestaria de la Nación. Además, hay voces que con buenos argumentos se alzan en contra de la excesiva especialización de la judicatura. En todo caso, más allá de la solución que se adopte en cada país, lo verdaderamente importante siempre será la sólida formación jurídica de los abogados, registradores y jueces en las diversas disciplinas jurídicas que cruzan transversalmente al Derecho Inmobiliario, sumado a procedimientos recursivos registrales ágiles y que ofrezcan garantías suficientes.

XII. FIRMA ELECTRÓNICA

El documento electrónico, la firma electrónica simple y avanzada, y los servicios de certificación de dicha firma se encuentran regulados por la Ley N° 19.799, publicada en el Diario Oficial de 12 de abril de 2002, y su reglamento aprobado mediante Decreto N° 181 del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción -hoy Economía, Fomento y Turismo-, publicado en el Diario Oficial de 17 de agosto del mismo año. En este sentido nuestro país no hizo más que seguir una tendencia mundial.

Desde hace años se encuentra en el Congreso un proyecto que pretende reformar la Ley N° 19.799. Se dio inicio a su tramitación mediante Mensaje del Presidente de la República N° 123/360, de 13 de junio de 2012 y, entre sus antecedentes, se hace presente que la instauración el 2002 del sistema de acreditación de firma electrónica avanzada tuvo por objeto implementar una red que otorgue seguridad a las transacciones electrónicas,

constituyendo en sí mismo una promoción del comercio electrónico; sin embargo, no se ha desarrollado en la forma esperada, lo que se atribuye, en parte, a una serie de deficiencias e imperfecciones que contempla el texto actual de la Ley N° 19.799 y otros cuerpos normativos.

Anteriormente, mediante un auto acordado de fecha 13 de octubre de 2006 (Acta N° 163-2006), la Corte Suprema autorizó a los notarios, conservadores y archiveros judiciales titulares, suplentes e interinos, para utilizar firma electrónica avanzada y a través de un prestador acreditado de servicios de certificación.

Si bien es cierto que el auto acordado, por las excepciones contenidas en la Ley N° 19.799⁴¹, no podía autorizar el otorgamiento de escrituras públicas electrónicas, si permitió la emisión con firma electrónica avanzada de instrumentos privados y copias certificadas de instrumentos públicos otorgados por el respectivo ministro de fe.

Hasta la fecha, todo parece indicar que el otorgamiento de escrituras públicas, salvo la reciente innovación incorporada por la Ley N° 21.394⁴², ha quedado entregado a la discusión del proyecto de ley que modifica el sistema registral y notarial en sus aspectos orgánicos y funcionales, en actual tramitación (Boletín N° 12.092-07)⁴³; proyecto que plantea exigencias tecnológicas con el propósito de modernizar el sistema notarial, registral y archivístico.

También, cabe hacer presente que un número significativo de conservadores de bienes raíces y que representan la gran mayoría de las inscripciones que se practican al año, han llevado adelante una radical modernización, de manera voluntaria, por iniciativa propia y sin costo alguno para el Estado. Esta modernización involucra, principalmente, la digitalización de los registros, el uso intensivo de firma electrónica avanzada para la emisión de todas las copias y certificaciones que se expiden, la recepción y envío de documentación en formato electrónico y la tramitación electrónica integrada de escrituras e inscripciones.

⁴¹ Las excepciones se pueden consultar en SEPÚLVEDA LARROUCAU, 2021, pp. 158-166.

⁴² La Ley N° 21.394 que introdujo reformas al sistema de justicia para enfrentar la situación luego del estado de excepción constitucional de catástrofe por calamidad pública, publicada en el Diario Oficial de 30 de noviembre de 2021, posibilitó a los notarios extender escrituras públicas electrónicas en el caso del artículo 497 del Código de Procedimiento Civil, es decir, tratándose del otorgamiento de escrituras públicas de remate judicial para los efectos de practicarse la respectiva inscripción conservatoria inmobiliaria.

⁴³ La tramitación de este proyecto de ley se inició mediante Mensaje del Presidente de la República N° 115-366, de 3 de septiembre de 2018.

Asimismo, algunos conservadores de bienes raíces no solo tienen implementados los adelantos tecnológicos antes comentados, sino que, han venido indexando toda la información jurídicamente relevante, tanto de los inmuebles como de las personas titulares de derechos respecto de los mismos, con el objeto de ir confeccionando el folio real electrónico (la llevanza de este folio no está establecida en ninguna normativa legal). Estos conservadores están en condiciones de emitir un nuevo certificado que concentra toda la información necesaria para la confección de las escrituras; sin perjuicio del estudio de títulos correspondiente. La ventaja de este certificado o carpeta inmobiliaria radica no solo en concentrar mucha información en un solo documento electrónico, sino que permite rescatar datos directamente desde el certificado y vaciarlos a la minuta de escritura, sin tener que transcribir los mismos, evitando los errores en que se incurre en este tipo de operación y que provocan muchas demoras.

XIII. CONCLUSIONES

1. Dadas las distintas materias tratadas en este artículo, es posible apreciar que el derecho registral inmobiliario tiene aspectos orgánicos, adjetivos (procedimentales) y sustantivos, división que estimamos preferible a aquella que se suele hacer en el derecho comparado en formal y material.
2. Nos encontramos ante un sistema con rasgos originales o, bien, que constituye una variante de algún sistema conocido de la época, que razones de prudencia aconsejaron no copiar totalmente. Se puede apreciar la influencia que en su esencia tuvo el artículo 431 del Código Civil de Austria (ABGB), de 1811.
3. Nuestro sistema registral inmobiliario presenta las siguientes características: a) de seguridad jurídica preventiva (justicia preventiva); b) de inscripción de derechos, constitutiva, fuertemente causada, no convalidante y voluntaria (pero altamente estimulada); c) de folio personal, y d) más cercano a la seguridad jurídica estática que a la dinámica o del tráfico jurídico.

4. Los conservadores de bienes raíces son ministros de fe que se encuentran bajo la dependencia del Poder Judicial, como auxiliares de la administración de justicia, es decir, estos funcionarios se encuentran bajo la tuición superior de la Corte Suprema; sin embargo, funcionan como empresa privada.
5. En nuestra legislación registral de la segunda mitad del siglo XIX tienen cabida los principios registrales, tales como los de rogación, legalidad (titulación auténtica y calificación registral), prioridad, tracto sucesivo, legitimación y oponibilidad. En cambio, el de fe pública registral no es un principio de general aplicación.
6. Se trata de un sistema de publicidad registral que produce importantes efectos jurídicos, por lo cual la calificación registral debe ejercerse acorde a ello, no existiendo razones de texto ni otras que permitan convencernos de que el examen de documentos judiciales y administrativos quedan fuera de su esfera de acción, ni tampoco que no comprenda los vicios de nulidad relativa visibles en el título.
7. Desde hace algunos años, se viene advirtiendo la incorporación al sistema de nuevas tecnologías que han brindado mayor seguridad y eficiencia. Sin embargo, también es fácil advertir que la modernización es insuficiente y que tenemos tareas legislativas pendientes. En la práctica, tal como es posible alabar el buen funcionamiento de muchos oficios conservatorios, llama poderosamente la atención el muy mal funcionamiento de otros, lo que lleva a cuestionar la eficacia del actual sistema de fiscalización.

XIV.- BIBLIOGRAFÍA

- **Libros**

BARROS BOURIE, Enrique (2012). Tratado de la responsabilidad extracontractual (reimpresión de abril de 2012 de la 1ª edición). Santiago, Chile: Editorial Jurídica de Chile.

HÜBNER GALLO, Jorge Iván (1976). Introducción al derecho (4ª edición). Colección Manuales Jurídicos. Santiago, Chile: Editorial Jurídica de Chile.

JAKSIC A., Iván (2010). Andrés Bello: La pasión por el orden (3ª edición). Santiago, Chile: Editorial Universitaria.

PAU PEDRÓN, Antonio (2001). La publicidad registral. Madrid, España: Colegio de Registradores y Mercantiles de España.

RIOSECO ENRÍQUEZ, Emilio (1992). La posesión inscrita ante la jurisprudencia (1ª edición). Santiago, Chile: Editorial Jurídica de Chile.

RODRÍGUEZ OTERO, Lino (2005). Elementos de derecho hipotecario. Primera parte (3ª edición). Madrid, España: DIJUSA.

SANTELICES NARDUCCI, Humberto (2009). Tres temas de derecho registral. Santiago, Chile: Editorial Metropolitana.

SEPÚLVEDA LARROUCAU, Marco Antonio (2002). Estudio de títulos de inmuebles. Santiago, Chile: Editorial Metropolitana.

SEPÚLVEDA LARROUCAU, Marco Antonio (2014). Teoría general del derecho registral inmobiliario. Santiago, Chile: Editorial Metropolitana.

SEPÚLVEDA LARROUCAU, Marco Antonio (2021). Panorama actual del notariado chileno y del documento electrónico. Santiago, Chile: Editorial Metropolitana.

VODANOVIC H., Antonio (1974). Los bienes y los derechos reales (3ª edición). Curso de Derecho Civil. Santiago, Chile: Editorial Nascimento.

ZÁRATE GONZÁLEZ, Santiago (2019). Tratado de derecho inmobiliario registral. Santiago, Chile: Editorial Metropolitana.

- **Revistas y plataformas**

BRAVO LIRA, Bernardino (2007). Puntos de la codificación en el Viejo y en el Nuevo Mundo (1797-1855) Tres grandes modelos: Von Martini en Austria, Portalis en Francia y Bello en Chile, en *“El Código Civil de Chile” (1855 - 2005)* (1ª edición), Alejandro Guzmán Brito (editor científico). Santiago, Chile: LexisNexis.

FUENTES VENEGAS, César (2001). Función calificadora del conservador y desacato, en “*Revista de la Asociación de Notarios y Conservadores de Chile*”, N° 10. Santiago, Chile.

MOHOR ALBORNOZ, Elías (2000). Los principios del derecho registral. Bases y propuestas de una reforma en el sistema registral chileno, en “*Revista de la Asociación de Notarios*”, N° 9. Santiago, Chile.

PAU PEDRÓN, Antonio (1982). Panorama del sistema inmobiliario alemán, en “*Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*”, N° 551. España.

ROSSEL RICCI, Sergio Enrique (2009). El carácter constitutivo de la inscripción chilena, en “*Revista Fojas*”, 01.07.2009. Corporación Chilena de Estudios de Derecho Registral, <http://fojas.conservadores.cl/?s=Enrique+Rossel>

SEPÚLVEDA LARROUCAU, Marco Antonio (2012). Inscripción, posesión y dominio: el caso chileno y la calificación de la cláusula maldita, en “*Revista Fojas*”, 06.12.2012. Corporación de Chilena de Estudios de Derecho Registral, <http://fojas.conservadores.cl/articulos/inscripcion-posesion-y-dominio-el-caso-chileno-y-la-calificacion-registral-de-la-%e2%80%9cclausula-maldita-o-perversa>

SEPÚLVEDA LARROUCAU, Marco Antonio (2013). Inscripción, posesión y dominio: el caso chileno y la calificación de la cláusula maldita, en “*Revista Fojas*”, 14.03.2013. Corporación Chilena de Estudios de Derecho Registral, <http://fojas.conservadores.cl/articulos/calificacion-registral-de-la-%e2%80%9cclausula-maldita-o-perversa%e2%80%9d>

SEPÚLVEDA LARROUCAU, Marco Antonio (2018) (a). El sistema registral inmobiliario chileno, en “*Anuario de Derecho Registral Iberoamericano*”, Año 3/ N° 001 /2018. Perú: Editorial Praeter Legem.

SEPÚLVEDA LARROUCAU, Marco Antonio (2018) (b). Panorama actual de la calificación registral en Chile, en “*Derecho notarial y registral. Contribuciones para su futura reforma*”. Cuadernos de Extensión Jurídica 30. Santiago, Chile: Facultad de Derecho de la Universidad de los Andes.

SEPÚLVEDA LARROUCAU, Marco Antonio (2018) (c). Bases del sistema registral inmobiliario chileno, en “*Revista de Derecho Inmobiliario*”, Año 2/N° 1/2018. Santiago, Chile: Editorial Metropolitana.

VERDUGO ACHÁ, Hernán Arturo (2021). El artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces: su alcance y contenido a la luz de fallos recientes de la Corte Suprema de Chile, en “*Revista de Derecho Inmobiliario*”, Año 5/Nº 1/2021. Santiago, Chile: Editorial Metropolitana.

WILLIAMS BENAVENTE, Jaime (1983). La seguridad como valor del derecho, en “*Derecho y seguridad jurídica*”. Colección Seminarios, Nº 6. Santiago, Chile: Facultad de Derecho de la Universidad de Chile.

- **Memorias y tesis**

GODOY SASAKI, Manuel Jishin (2010). Principios de derecho registral inmobiliario. Breve análisis del caso chileno. Memoria para optar al grado de licenciado en ciencias jurídicas. Iquique, Chile: Universidad Arturo Prat.

ZÁRATE GONZÁLEZ, Santiago (2016). Orígenes histórico-jurídicos del registro inmobiliario chileno. Tesis para optar al grado de doctor en derecho. Valparaíso, Chile: Escuela de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso.

- **Revistas de jurisprudencia nacional**

FALLOS DEL MES

REVISTA DE DERECHO Y JURISPRUDENCIA