

## **I. Principios del derecho registral**

Para el análisis de la reforma propuesta al sistema de técnica registral y en general para toda otra modificación del derecho registral inmobiliario, resulta interesante tener presente cuáles son los principios que rigen en esta rama del Derecho.

Por ello, a continuación se exponen los diversos principios que se han consagrado para delinear los distintos sistemas registrales.

### **1. Principio de rogación**

El principio de rogación supone que “el registrador no puede, por regla general, actuar de propia iniciativa, sino que su intervención debe ser motivada por la solicitud de requerimiento de una persona o autoridad, judicial o administrativa, interesada en la inscripción de un determinado acto jurídico sobre un bien raíz.”<sup>1</sup>

Este principio es equivalente al principio dispositivo propio de los tribunales, y implica que el conservador sólo puede actuar a petición de un usuario, salvo en los casos en que expresamente se le haya autorizado para actuar de oficio.<sup>2</sup>

### **2. Principio de legalidad**

El principio de legalidad implica “que sólo tienen acceso al Registro los títulos o derechos que reúnen los requisitos establecidos para ello por las leyes.”<sup>3</sup>

Este principio se encuentra ligado con lo que se conoce como la calificación, es decir, con las atribuciones que se confieren al funcionario encargado del registro para efectuar un control preventivo de los títulos a inscribirse, lo que puede alcanzar tanto lo relativo a la existencia y estado jurídico del derecho inscribible (con determinación de la validez y eficacia de los títulos que constituyen los antecedentes jurídicos de la inscripción), la capacidad de los otorgantes, la conexión del título a inscribir con su antecesor inscrito e, incluso en algunos sistemas, la congruencia entre la descripción del predio en el título y los caracteres que presenta en la realidad.<sup>4</sup>

### **3. Principio de idoneidad y responsabilidad profesional**

---

<sup>1</sup> HERNÁNDEZ E., Domingo, *op. cit.*, p. 86.

<sup>2</sup> PEÑAILILLO A., Daniel, *op. cit.*, p. 111.

<sup>3</sup> HERNÁNDEZ E., Domingo, *op. cit.*, p. 87.

<sup>4</sup> PEÑAILILLO A., Daniel, *op. cit.*, p. 111.

El principio de idoneidad y responsabilidad profesional exige que el servicio a cargo del Registro cuente con personal técnico para sus labores y que exista una regulación de la responsabilidad del servicio por incumplimiento de sus deberes.<sup>5</sup>

#### 4. Principio de tracto sucesivo

El principio de tracto sucesivo es aquel que exige que la serie de inscripciones esté debidamente encadenada, de manera que cada acto de disposición o gravamen aparezca derivado de la voluntad del titular inscrito.<sup>6</sup>

Por ello, en un sistema inspirado en este principio, las inscripciones relativas a un predio van vinculadas entre sí, en términos que, salvo la primera, cada una deriva de la anterior (y es el sustento de la siguiente).<sup>7</sup>

#### 5. Principio de inscripción

“El llamado principio de inscripción exige la registración y la plasmación del acto a través de un asiento para la existencia del derecho real, lo que permite diferenciarlo del principio de publicidad, que regula la eficacia de la inscripción únicamente respecto de terceros.”<sup>8</sup>

#### 6. Principio de prioridad

El principio de prioridad “es aquel en cuya virtud el acto registral que ingresa primero en el Registro de Propiedad se antepone a cualquier otro acto registrable no ingresado aún o presentado al Registro con posterioridad, aunque dicho acto fuese de fecha anterior”<sup>9</sup>

Bajo este principio, los conflictos de titularidad son dirimidos por el orden en que se ha acudido a requerir la actividad registral, haciendo primar la máxima de “primero en el tiempo, primero en el derecho”.<sup>10</sup>

Este principio presenta dos facetas: una excluyente, que opera ante derechos reales de la misma especie que son incompatibles entre sí, y otra prelativa, que opera ante derechos reales que con compatibles entre sí.

---

<sup>5</sup> HERNÁNDEZ E., Domingo, *op. cit.*, p. 89.

<sup>6</sup> HERNÁNDEZ E., Domingo, *op. cit.*, p. 90.

<sup>7</sup> PEÑAILILLO A., Daniel, *op. cit.*, p. 111.

<sup>8</sup> HERNÁNDEZ E., Domingo, *op. cit.*, p. 91.

<sup>9</sup> HERNÁNDEZ E., Domingo, *op. cit.*, pp. 92-93.

<sup>10</sup> PEÑAILILLO A., Daniel, *op. cit.*, p. 111.

Bajo la faceta excluyente, este principio determina que la primera inscripción del derecho real (o la primera anotación presuntiva del mismo) excluye y cierra el acceso a inscripciones de otros derechos reales de la misma especie que se pretendan inscribir (o anotar) posteriormente, aunque el título que los fundan sean anteriores en el tiempo. Por ejemplo, este es el caso de la venta de un mismo inmueble a dos personas separadas.

En cambio, bajo la faceta prelativa, este principio determina que los derechos reales inscritos anteriormente predominan sobre los derechos reales inscritos con posterioridad, de manera que el orden de los asientos en el Registro determina la prelación. Así sucede, por ejemplo, con derechos compatibles como las hipotecas, en que las inscripciones anteriores en el tiempo tienen más categoría o rango que las posteriores.<sup>11</sup>

## 7. Principio de publicidad

El principio de publicidad en sentido estricto o formal “alude a la posibilidad abierta a cualquier interesado de consultar los libros del Registro e imponerse de su contenido, solicitando las certificaciones y traslados que sean menester.”<sup>12</sup>

Este principio busca cumplir con el objetivo último de los Registros, cual es la seguridad jurídica en las transacciones respecto a inmuebles, de forma que las personas puedan conocer quiénes son los titulares de los mismos y a qué gravámenes están sujetos.<sup>13</sup>

No obstante, algunos autores incluyen una dimensión material de este principio, incluyendo en él los principios de legitimación y de fe pública registral, los que protegen al titular inscrito frente a otro que no lo está y al tercero de buena fe frente a cualquier interesado respectivamente.<sup>14</sup>

## 8. Principio de especialidad

El principio de especialidad es aquel que “procura la adecuada y completa individualización, tanto del titular como de la finca o derecho objeto de la inscripción.

---

<sup>11</sup> HERNÁNDEZ E., Domingo, *op. cit.*, pp. 92-93.

<sup>12</sup> HERNÁNDEZ E., Domingo, *op. cit.*, p. 93. En el mismo sentido, PEÑAILILLO A., Daniel, *op. cit.*, p. 111.

<sup>13</sup> HERNÁNDEZ E., Domingo, *op. cit.*, pp. 269-270.

<sup>14</sup> HERNÁNDEZ E., Domingo, *op. cit.*, p. 94.

Este objetivo tiene muchas mayores probabilidades de alcanzarse en los sistemas de folio real (ordenados por fincas) que en los de folio personal (por propietarios), lo que explica la amplia difusión que han venido logrando los primeros en el derecho comparado.”<sup>15</sup>

#### **9. Principio de legitimación registral**

El principio de legitimación registral “se expresa en la atribución al Registro de una presunción de exactitud, en cuya virtud se presume que el derecho inscrito existe y pertenece al titular registral en tanto no se demuestre lo contrario. En sentido negativo, la legitimación permite presumir que el derecho cuyo asiento figura cancelado no existe.”<sup>16</sup>

Este principio es el que otorga la seguridad de que el derecho incorporado al Registro efectivamente existe y con los caracteres de que da cuenta la inscripción, dando lugar a una presunción de exactitud de la constancia registral.<sup>17</sup>

#### **10. Principio de fe pública registral**

El principio de fe pública registral implica “la seguridad absoluta dada a todo aquel que adquiere el dominio u otro derecho real de titular inscrito, de que su transferente es dueño o titular del derecho correspondiente en los mismos términos que resulten de la inscripción, subsanando o convalidando los defectos de titularidad en caso de que, por inexactitud del Registro, no lo fuera verdaderamente, o tuviere su derecho limitado por causas que no resulten del mismo Registro.”<sup>18</sup>

Este principio busca proteger a los terceros de buena fe que adquieren un derecho de un titular registral en forma onerosa.

No obstante, al limitar la afectación del tercero, incluso respecto de causas que no resultan del mismo Registro, este principio puede entrar en contradicción con otro principio: el del negocio causal.

#### **11. Principio de negocio causal**

---

<sup>15</sup> HERNÁNDEZ E., Domingo, *op. cit.*, pp. 99-100.

<sup>16</sup> HERNÁNDEZ E., Domingo, *op. cit.*, p. 94.

<sup>17</sup> PEÑAILILLO A., Daniel, *op. cit.*, p. 111.

<sup>18</sup> HERNÁNDEZ E., Domingo, *op. cit.*, p. 96.

El principio del negocio causal es aquel que “exige una conexión entre la inscripción y el título o acto que le sirve de causa, cuyos vicios repercuten en el título inscribible.”<sup>19</sup>

Este principio se recoge en el artículo 675 de nuestro Código Civil. Conforme señala la doctrina, “El título de la tradición, además de ser traslativo de dominio, debe ser válido (art. 675). En otros términos, no debe tratarse de un título nulo”.<sup>20</sup>

“En el Derecho chileno el texto básico es el art. 675, ya citado (al que puede agregarse el también referido 677). Su examen conduce a la conclusión de que en cuanto modo de adquirir el dominio ha sido concebida como un acto causado. Dispone que para que la tradición *valga*, debe estar precedida de un título traslativo, y que éste debe ser válido. De modo que si no lo hay o es nulo, la tradición es inválida; nula.”<sup>21</sup>

Siendo la inscripción el modo de efectuar la tradición respecto de bienes inmuebles en Chile, resulta que, en aplicación de este principio, la nulidad del título o contrato que le dio origen acarrea la nulidad de la inscripción en cuanto tradición.

## 12. Ponderación entre principios de fe pública registral y de negocio causado

Como todo conflicto normativo de principios, en este caso es necesario efectuar una ponderación de cada uno de ellos, con el objeto de cumplir con el mandato de optimización que cada uno comprende.

El resultado de esta ponderación resulta ser una de las más importantes, puesto que ella influye en la definición del tipo de derecho registral que queremos para nuestro país.

Existe un conflicto de bienes jurídicamente relevantes protegidos por cada sistema, siendo necesaria su resolución por los órganos democráticos.

Por un lado, está la protección de la propiedad y los derechos de los individuos mediante un sistema causado, en que se evita el sacrificio de los derechos de una persona en pos de la comunidad, en el reconocimiento de que el Estado está al servicio de la persona humana y no al revés.

---

<sup>19</sup> HERNÁNDEZ E., Domingo, *op. cit.*, p. 99.

<sup>20</sup> ALESSANDRI R., Arturo, SOMARRIVA U., Manuel y VODANOVIC H., Antonio, *op. cit.*, p. 206.

<sup>21</sup> PEÑAILILLO A., Daniel, *op. cit.*, p. 98.

No obstante, por el otro lado, está la protección de la seguridad y el tráfico jurídico y de los derechos de los terceros adquirentes de buena fe a título oneroso (quienes también han hecho un sacrificio y tienen derecho a protección) mediante un sistema abstracto en que prima la fe pública registral. Bajo estos sistemas se entiende que los intereses particulares de una persona no pueden primar sobre el interés general del ordenamiento y de terceros de buena fe.

Esta contraposición de posturas puede observarse en los distintos sistemas de derecho comparado; en especial, entre los sistemas latinos y germánicos.

De este modo, “hay sistemas como el latino o romano antiguo, y en términos amplios los que siguen la tradicional distinción entre título y modo de adquirir, que se inclinan preferentemente hacia la protección de la seguridad estática, personificada en el titular inscrito de derechos subjetivos, considerando que la noción misma de tales derechos resulta minada si no se protege al titular contra la invasión de terceros.

Hay también sistemas, como el germánico, que privilegian el concepto de seguridad dinámica o seguridad del tráfico, dispensando mayor atención a los terceros que contratan basados en la apariencia proporcionada por medio de publicidad.

El origen de estas inspiraciones contrapuestas arranca de la propia historia de estos grandes sistemas. El Derecho Romano y los que en él se fundamentan son esencialmente causalistas...De allí la tendencia de los derechos latinos a relativizar el valor de la inscripción en el Registro, subordinando siempre su eficacia a la validez de su antecedente causal, lo que coloca muchas veces en posición desmedrada a los terceros, expuestos a perder su derecho por causas que no les son imputables, y que pueden incluso no estar reflejadas en los asientos.

En cambio, la situación en los derechos de raigambre germánica es precisamente la contraria: se dota en ellos a la inscripción de un valor más o menos absoluto, sin atender a su causalidad, y consecuentemente se protege ampliamente a los terceros que obran de buena fe, confiados en la apariencia que emana del Registro. Lo anterior produce la casi imposibilidad de impugnación del Registro, pero favorece y facilita el tráfico jurídico, las vías de acceso al crédito y la expedición del obrar jurídico.”<sup>22</sup>

“En torno a esta cuestión, podemos advertir, más que en ninguna otra materia, una tajante separación entre los ordenamientos de inspiración causalista y ancestro

---

<sup>22</sup> HERNÁNDEZ E., Domingo, *op. cit.*, pp. 28-29.

romano-francés (entre ellos el nuestro), y los de origen germánico, que prescinden del elemento causal.

Los primeros establecen una rígida dependencia entre el título y la inscripción, de manera que los defectos y la nulidad o resolución del contrato influyen y determinan la nulidad de la inscripción. La legitimación, entonces, sólo juega en su aspecto negativo, en cuanto lo no inscrito se presume inexistente; pero no tiene valor en su faz positiva, ya que la suerte del derecho del titular inscrito no mejora con la inscripción, sino que continúa subordinada a la validez de su antecedente causal...

En los segundos, de inspiración germánica, se prefiere sacrificar la causalidad en aras de la seguridad del tráfico jurídico, separando para ello rígidamente la inscripción del contrato que le sirve de antecedente, y otorgando a aquélla virtualidad convalidante, de forma que la nulidad o resolución del contrato no perjudica el derecho del contratante inscrito, ni menos el de terceros inscritos con anterioridad a la declaración de nulidad. En estos sistemas, los principios de legitimación y fe pública tienen plena aplicación.”<sup>23</sup>

En nuestro país, existen autores que abogan expresamente por consagrar la solución germánica, de forma que la nulidad del título no pueda afectar los derechos emanados de la inscripción.<sup>24</sup>

No obstante, existen otros autores, entre ellos conservadores, que son contrarios con terminar con el sistema causal, ya que señalan que “nuestro sistema registral ha probado eficacia y seguridad del título inscrito, hecho que se encuentra demostrado por la casi nula existencia de juicios reivindicatorios”.<sup>25</sup>

“No coincidimos con las reformas propuestas o de un tenor similar, en su sentido y alcance, por cuanto ellas no aparecen revestidas de fundamento ético ni jurídico, reconociendo sólo una clara inspiración en los sistemas registrales español y alemán. Cabe preguntarse cuál será la suerte del verdadero dueño que pudiera

---

<sup>23</sup> HERNÁNDEZ E., Domingo, *op. cit.*, p. 320.

<sup>24</sup> HERNÁNDEZ E., Domingo, *op. cit.*, pp. 332. Este autor propone establecer que “*Inscrito un derecho a favor de tercero que adquirió de buena fe y a título oneroso, de quien aparecía en el registro con facultades para transferirlo, obrará en su favor una presunción de derecho, en cuya virtud será mantenido en su adquisición, aunque con posterioridad a su inscripción se anule o resuelva el derecho del antecesor, por causas que no resulten claramente del registro*”.

<sup>25</sup> MOHOR A., Elías, FUENTES V., César y ROJAS G., Edmundo, *Estudios sobre reformas al Código Civil y Código de Comercio: Cuarte parte Derecho registral inmobiliario*, Fundación Fernando Fueyo Laneri, Santiago, Ed. Jurídica de Chile, 2003, p. 364.

haber sido privado de la inscripción del dominio de su inmueble y así en otras situaciones similares.”<sup>26</sup>

Un sistema intermedio entre estas dos posiciones es el sistema registral suizo, el que recoge varias características del sistema alemán, ofreciendo garantías para la dinamización del tráfico jurídico, sin perjuicio del debido a la seguridad de los derechos. Este sistema reconoce el valor constitutivo de la inscripción basada en el título, pero elimina el acuerdo abstracto como antecedente necesario para la inscripción, propia del sistema alemán, pasando así a tener la inscripción carácter de negocio jurídico causal.

Otra gracia de este sistema es que, al igual que el nuestro, adopta la teoría del título y el modo de adquirir, sustituyendo a la tradición por la inscripción en el Registro. El título o contrato antecedente debe ser suficientemente idóneo para operar el cambio en el derecho porque la inscripción no se desvincula del negocio causal, y por tanto no convalida negocios ineficaces. La inscripción sin causa no produce efecto alguno.<sup>27</sup>

En este sistema “El consentimiento del dueño del predio es requisito indispensable para la transferencia, pero, al revés de lo que ocurre en el régimen alemán, sus efectos quedan subordinados en todo caso a la validez del título causal que le sirve de presupuesto.”<sup>28</sup>

No obstante, debe tenerse presente que si se adopta el sistema germánico, es necesario aumentar considerablemente las facultades de calificación del Conservador, para evitar que inscripciones injustificadas afecten los derechos del antiguo titular de una inscripción. Por ello se ha señalado que “resultaría perfectamente absurdo aumentar los efectos de la inscripción, sin que paralelamente perfeccionáramos los mecanismos destinados a obtener una efectiva correspondencia entre los derechos inscritos y los derechos materiales”.<sup>29</sup>

---

<sup>26</sup> MOHOR A., Elías, FUENTES V., César y ROJAS G., Edmundo, *op. cit.*, p. 370.

<sup>27</sup> HERNÁNDEZ E., Domingo, *op. cit.*, p. 122.

<sup>28</sup> HERNÁNDEZ E., Domingo, *op. cit.*, p. 122.

<sup>29</sup> HERNÁNDEZ E., Domingo, *op. cit.*, p. 320.