

EL REGISTRO CONSERVATORIO DE BIENES RAÍCES CHILENO
Y LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL TRÁFICO INMOBILIARIO
The Chilean Real Estate Registry and the Legal Security
of Real Estate Transactions

JULIO FERREIRA SALAZAR¹

Universidad de Concepción, Concepción, Chile

Resumen

El presente artículo analiza uno de los temas trascendentales que todo país que aspira seguir la senda del desarrollo económico debe enfrentar, este es, el relativo a la seguridad, celeridad y eficiencia que el sistema registral respectivo otorga al tráfico jurídico inmobiliario. En efecto, el actual dinamismo económico exige una libre circulación de la riqueza en todo ámbito; es decir, en lo que atañe a esta investigación, que las operaciones inmobiliarias sean expeditas y que el Derecho Registral Inmobiliario otorgue una adecuada seguridad jurídica a los agentes que intervienen en ellas. En este sentido, la presente investigación tiene por objeto determinar si el sistema registral chileno otorga la debida seguridad jurídica al tráfico inmobiliario en su respectivo registro de propiedad y en la calificación registral. Para cumplir con ese objetivo, se exponen algunas particularidades presentes en nuestro sistema, considerando la normas legales y reglamentarias actualmente vigentes en cuanto al catastro inmobiliario.

Palabras clave

Derecho registral inmobiliario, Registro de propiedad, Catastro inmobiliario, Seguridad jurídica, Calificación registral.

Abstract

The article analyses one of the transcendental issues that every country that aspires to follow the path of economic development must face, that is, the security, speed, and efficiency that the respective registry system grants to the real estate legal traffic. In fact, the current economic dynamism demands a free circulation of wealth in all areas as far as this research is concerned, that real estate transactions be expeditious and that the Real Estate Registry Law grants an adequate legal security to the agents involved in them. In this sense, the purpose of this research is to determine whether the Chilean registry system provides adequate legal certainty to the real estate traffic in its respective property registry and in the registry qualification. To meet this objective, some particularities present in our system are presented, considering the legal and regulatory norms currently in force regarding the real estate cadaster.

Keywords

Property Registry, Real Estate Cadaster, Legal Security, Registry Qualification.

¹ Abogado, Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales por la Universidad de Concepción, Magíster en Derecho Privado por la Universidad de Concepción, candidato a Doctor en Derecho Privado por la Universidad de Salamanca y la Universidad Pública de Navarra. Profesor del Departamento de Historia y Filosofía del Derecho de la Universidad de Concepción, Chile. Correo electrónico: jufferreira@udec.cl. ORCID: <https://orcid.org/0009-0004-0835-2243>.



1. Introducción

1.2. La seguridad jurídica

El valor de la seguridad jurídica resulta fundamental en el derecho patrimonial, específicamente, en el Derecho registral inmobiliario. En efecto, la seguridad jurídica del tráfico de la propiedad raíz es un fin que aspira alcanzar todo sistema registral inmobiliario que pretenda asegurar la libre circulación de la riqueza y un adecuado desarrollo económico. En este sentido, la doctrina autorizada (Moisset de Espanés, 2003; Musto, 2000; Huarancca, 2015, pp. 22-23) distingue, en lo pertinente, dos dimensiones en las cuales esta se proyecta; así, es fundamental su comprensión para calificar el grado de seguridad jurídica que el respectivo sistema proporciona a los agentes que intervienen en el tráfico inmobiliario. La primera, también denominada seguridad estática, brinda protección al derechohabiente frente a las privaciones o perturbaciones de terceros que atenten contra su derecho. Por su parte, la segunda, que recibe el nombre de seguridad dinámica, otorga protección a terceros que intervienen en el tráfico, por medio de la posibilidad de tomar conocimiento del estado jurídico de los inmuebles; por ejemplo, su titularidad, los gravámenes que recaen en él, las limitaciones o impedimentos que le afectan, etc.

Radbruch en la misma línea expresa que la seguridad jurídica exige no solo la vigencia de los preceptos jurídicos, sino que tiene también ciertas exigencias respecto a su contenido, la exigencia de su practicabilidad; fijando estrechos límites allí donde la vida solo conoce tránsitos fluidos, o bien acepta de la situación de hecho solo los síntomas externos en lugar de los hechos internos propiamente significativos (Radbruch, 1944).

En este orden de ideas, el Derecho ha garantizado la seguridad jurídica por medio de la publicidad. De esta manera, los sistemas atribuyen a la publicidad registral la misión de exteriorizar las situaciones jurídicas inmobiliarias; es decir, establecen registros que dan cuenta de las circunstancias inherentes y duraderas que afectan a la propiedad raíz (Pau Pedrón, 2001).

Por tanto, el Derecho registral inmobiliario se encarga de disciplinar la publicidad registral de los inmuebles a través de registros, que resulta esencialmente distinto a otros medios que el Derecho emplea para dar publicidad de determinadas situaciones jurídicas; por ejemplo, la posesión o solemnidades. En este sentido, encontramos la definición que nos proporciona el reconocido hipotecarista español Roca Sastre, que entiende al Derecho Registral como un

conjunto de normas legales, que regulan la organización y el funcionamiento del Registro de la Propiedad inmueble y la práctica, valor y efectos de sus asientos de inmatriculación registral de fincas, con sus modificaciones, y de las inscripciones de actos, resoluciones judiciales y administrativas registrales y anotaciones preventivas admitidas (1995).

Por su parte, el autor argentino Felipe Villaró, lo define como “el conjunto de normas y principios que regulan la organización, el funcionamiento y los efectos de la publicidad registral, en función de la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre inmuebles” (2014). Sin embargo, el contenido y finalidad de la disciplina se aprecia nítidamente en la definición que proporciona García García, que la entiende como “el conjunto de normas y principios que regulan la exteriorización continuada y organizada a efectos de producir cognoscibilidad general, de situaciones jurídicas inmobiliarias, a través de la institución del Registro de la Propiedad” (2005). Esta conceptualización descriptiva resulta interesante, ya que atribuye, a la publicidad registral, la finalidad de producir cognoscibilidad general de las situaciones jurídicas de inmuebles consignadas en el registro. Además, reconoce que el Derecho registral inmobiliario también se integra por principios, que la doctrina ha denominado principios registrales o hipotecarios.

Los principios registrales² se han entendido como orientaciones generales que informan al Derecho registral inmobiliario y sirven para facilitar la investigación de las radicales orientaciones de un determinado sistema registral inmobiliario (González y Martínez, 1931). Además, son por tradición los criterios básicos que conforman el sistema de publicidad jurídica inmobiliaria (de Reina Tertiére, 2012). Esto se ha reconocido, incluso, a nivel internacional. Por ejemplo, el numeral II de la Carta de Buenos Aires de 1972, proporciona un concepto de principios de Derecho Registral señalando que “son las orientaciones fundamentales que informan esta disciplina y dan las pautas en la solución de los problemas jurídicos planteados en el derecho positivo”.

De manera más aterrizada, el sistema registral inmobiliario chileno se estructura, fundamentalmente, con base en las disposiciones normativas contenidas en el Código Civil (en adelante, CC) y en el Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces de 1857 (en adelante, el reglamento), sin perjuicio de la existencia de otras normas especiales³ contenidas en diversos códigos y leyes, que complementan o modifican la legislación común.

Este conjunto normativo deja claramente de manifiesto la importancia que nuestro derecho le atribuye a la propiedad raíz⁴, manteniendo invariable a través del tiempo el anhelo de nuestro legislador decimonónico de consagrar una propiedad libre, garantizadora del interés social y de la libre circulación de la riqueza. Esto fomenta el desarrollo económico del país por medio del crédito con garantía territorial.

En este sentido, adquieren relevancia las palabras que Andrés Bello plasmó en el Mensaje del Código Civil, al destacar que:

[...] Son patentes los beneficios que se deberían a este orden de cosas; la posesión de los bienes raíces, manifiesta, indisputable, caminando aceleradamente a una época en que inscripción, posesión y propiedad serían términos idénticos; 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 divisiones sucesivas; la hipoteca cimentada sobre base sólida; el crédito territorial vigorizado y susceptible de movilizarse (Mensaje Código Civil de Chile, 1955).

A pesar de los esfuerzos por mantener la integridad del sistema registral chileno, la evolución de la sociedad ha planteado desafíos que cuestionan su eficacia en la garantía de la seguridad jurídica. El rápido avance tecnológico, los cambios demográficos y las transformaciones en las dinámicas

² El número de principios, su denominación, contenido y alcance varían en razón del sistema registral inmobiliario analizado y del tratamiento que les haya dado la doctrina; pero existen algunos principios más importantes, por ejemplo: rogación, inscripción, publicidad, tracto sucesivo, legalidad, legitimidad, fe pública registral prioridad, especialidad.

³ Entre ellas, se destacan las siguientes: Decreto con Fuerza del Ley N.º 247, 1931, sobre la Organización del Conservador de Bienes Raíces de Santiago; Ley N.º 16.665, 1967, sobre la reconstitución de Inscripciones en el Registro de Conservadores de Bienes Raíces; Ley N.º 16.741, 1968, que establece normas para el saneamiento de los títulos de dominio y urbanización de poblaciones en situación irregular; Decreto Ley N.º 458, 1976, que fija la Ley General de Urbanismo y Construcciones; Decreto Ley N.º 2.695, 1979, que fija normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella; Decreto Ley N.º 3.516, 1980, que establece normas sobre división de predios rústicos; Ley N.º 19.253, 1993, que establece normas sobre protección, fomento y desarrollo de los indígenas y crea la Corporación Nacional de Desarrollo Indígena.

⁴ En este sentido, se pueden señalar, a modo ilustrativo, distintas normas del CC, entre otras, las siguientes: La venta de los bienes raíces es solemne (el artículo 1801 exige escritura pública) y la de los bienes muebles es consensual; según lo preceptuado en el artículo 686, la tradición del derecho de dominio de los inmuebles y de los derechos reales constituidos en él, a diferencia de lo que acontece con los muebles (en que se realiza por algunas de las formas que indica el artículo 684), se efectúa por la inscripción del título en el Registro del Conservador; el plazo para adquirir un inmueble por prescripción adquisitiva ordinaria es mayor al requerido para los muebles (artículo 2508). Para que los herederos puedan disponer de consuno de los inmuebles hereditarios, es necesario practicar las inscripciones a las que se refiere el artículo 688; la acción rescisoria por lesión enorme solo procede en la venta o permuta de bienes inmuebles (artículo 1891).

económicas han generado un entorno complejo donde la certeza sobre los derechos de propiedad se ve desafiada constantemente. En este contexto, surge la necesidad de evaluar si el sistema registral ha logrado adaptarse adecuadamente a estos cambios y sigue siendo una herramienta confiable para el tráfico inmobiliario. Por tanto, esta investigación busca analizar en profundidad si, después de más de ciento sesenta y siete años de existencia, el sistema registral chileno sigue siendo capaz de proporcionar la seguridad jurídica necesaria para respaldar las transacciones inmobiliarias en el país.

Para cumplir con el objetivo planteado, se destinará el primer acápite, a la exposición breve de la organización del Registro Conservatorio de Bienes Raíces chileno. Posteriormente, en el segundo acápite se expondrán distintas particularidades que presenta el sistema registral y pueden tener incidencia en la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario. En el último acápite, se entregarán las conclusiones.

2. El Registro Conservatorio de Bienes Raíces en Chile

El Registro Conservatorio de Bienes Raíces está a cargo de un Conservador de Bienes Raíces (en adelante CBR), que tiene el carácter de auxiliar de la administración de justicia y ministro de fe pública, conforme lo dispone el artículo 446 del Código Orgánico de Tribunales. Los CBR, como auxiliares de la administración de justicia, se encuentran, por una parte, bajo el control directivo, correccional y económico de la Corte Suprema de Justicia; y, por otra parte, están afectos en cuanto a su conducta ministerial a la vigilancia de las respectivas Cortes de Apelaciones del país.

Precisado lo anterior, se destaca que los CBR, para el cumplimiento de sus funciones, llevan distintos libros o registros, de los cuales nos interesan, especialmente, los siguientes: el Libro Repertorio, el Registro y el Índice General, todos ellos anuales.

El Registro está integrado, a su vez, por tres Registros parciales, cada uno de ellos con su propio índice; estos son, de conformidad al artículo 31 y 32 del reglamento: el Registro de Propiedad, en el que se inscriben las traslaciones de dominio, es decir, las transferencias, transmisiones y adquisiciones del dominio por prescripción; el Registro de Hipotecas y Gravámenes, inscribiéndose en él, las hipotecas, los censos, los derechos de usufructo, uso y habitación, los fideicomisos, las servidumbres y otros gravámenes semejantes y; por último, el Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar, el cual contiene las inscripciones de las interdicciones y prohibiciones de enajenar y, en general, todo impedimento o prohibición referente a inmuebles, sea convencional, legal o judicial, que embarace o limite, de cualquier modo, el libre ejercicio del derecho de enajenar.

2.1. La publicidad del Registro

En relación con este punto, se debe considerar, que los Registros que lleva el CBR son públicos, es decir, una publicidad formal. En efecto, conforme el artículo 49 del Reglamento, dichos Registros son esencialmente públicos; por lo tanto, son de libre acceso y cualquier persona se encuentra facultada para consultarlos en el mismo oficio. En otras palabras, el acceso a ellos no se encuentra limitado por un eventual interés legítimo del consultante. Además, según los artículos 50 y 51 del reglamento, el CBR está obligado a dar cuantas copias y certificados se le pidan judicial o extrajudicialmente, acerca de lo que consta o no de los Registros que lleva.

2.2. La inscripción en el Registro Conservatorio de Bienes Raíces

La inscripción en el Registro Conservatorio de Bienes Raíces no es perentoria y, además, no puede ser calificada como constitutiva o declarativa pero, por disposición del artículo 686 del CC, es la única manera de efectuar la tradición del dominio y de los demás derechos reales constituidos en él, con la excepción de la tradición del derecho real de servidumbre.

Así, la doctrina jurídica chilena atribuye a la inscripción en el Registro Conservatorio cuatro finalidades:

- i) Constituir la tradición de los derechos reales inmuebles, con la excepción del derecho real de servidumbre.
- ii) Conservar la historia de la propiedad raíz.
- iii) Ser prueba, requisito y garantía de la posesión de los bienes raíces.
- iv) Solemnidad de ciertos actos o contratos (Alessandri, A., Somarriva, M. y Vodanovic, A., 2005, p. 216.).

2.3. Organización del Registro Conservatorio de Bienes Raíces

El Registro Conservatorio chileno se organiza tomando como eje central el nombre de los titulares a los que se refiere cada inscripción. Adopta la técnica del folio personal, es decir, se organiza considerando el nombre de las personas a quienes afectan las inscripciones que se practican en él.

Las inscripciones se practican en orden cronológico⁵, dejando, además, constancia en índices generales o parciales de los nombres de los titulares organizados por orden alfabético. En la legislación chilena, esto se encuentra en conformidad a lo señalado en el artículo 41 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces: “cada Registro contendrá un índice por orden alfabético, destinado a colocar separadamente el nombre de los otorgantes, el apellido de éste y el nombre del fundo, materia de la inscripción”. Esta técnica de incorporación de los inmuebles al registro se encuentra recogida en diversas disposiciones, contenidas tanto en el Código Civil como en el reglamento, entre ellas las siguientes:

2.3.1. El inciso 2.º del artículo 690 del CC exige que la inscripción contenga los nombres, apellidos y domicilios de las partes. Por su parte, el artículo 2432, en relación con la inscripción de la hipoteca, en su numeral 1º indica que esta deberá mencionar: el nombre, apellido y domicilio del acreedor, y su profesión, si tuviere alguna, y las mismas designaciones relativamente al deudor, y a los que como apoderados o representantes legales del uno o del otro, requieran la inscripción.

2.3.2. El artículo 24 del Reglamento dispone que cada página del Libro Repertorio se dividirá en cinco columnas, destinadas a recibir las enunciaciones que la misma norma establece, comenzando por el nombre y apellido de la persona que presenta el título. Por su parte, el artículo 44 señala que las partidas tanto del índice general como de los índices parciales contendrán el nombre de los otorgantes. Finalmente, en el artículo 78 numeral 3º dispone que la inscripción de títulos de propiedad y de derechos reales contendrá, entre otras menciones: los nombres, apellidos y domicilios de las partes.

Esta técnica de organización del Registro implica que, para alcanzar un cabal conocimiento del estado jurídico de los inmuebles inscritos en el Registro, es indispensable conocer el nombre de sus titulares, circunstancia que en ocasiones puede significar un tiempo excesivo para revisar títulos y, en definitiva, para imponerse del estado jurídico de los inmuebles inscritos. A pesar de todo esto, se deben mencionar los esfuerzos desplegados por los CBR para optimizar la organización interna de sus oficios; por ejemplo, al digitalizar los índices de los diferentes Registros en soporte electrónico para que puedan consultarse desde internet o implementado un folio real interno.

⁵ Así lo establecen diversas normas del reglamento, por ejemplo: según el artículo 27, “las anotaciones se harán en este libro (Repertorio) bajo una serie general de números, siguiendo el orden de la presentación de los títulos”. El artículo 73, por su parte, dispone que “las partidas de inscripción, en cada Registro parcial, se colocarán bajo el número que se les haya asignado en el Repertorio”. Por último, y en relación con las dos normas antes citadas, tiene relevancia lo preceptuado por el artículo 17, ya que “convertida la anotación en inscripción, surte ésta todos los efectos de tal desde la fecha de la anotación, sin embargo de cualesquiera derechos que hayan sido inscritos en el intervalo de la una a la otra”.

2.4. El catastro inmobiliario

En Chile, el catastro de la propiedad raíz está a cargo del Servicio de Impuestos Internos (en adelante SII), así lo dispone el artículo 11 letra d) de su ley orgánica. Esta norma que entrega a la Subdirección de Avaluaciones, por intermedio de sus respectivos departamentos, la obligación de mantener el catastro de la propiedad raíz nacional. Lo anterior se logró a través de la implementación del rol de avalúos por la Ley N.º 4.174 de 1927, que permitió disponer de información sobre el nombre del propietario del inmueble, su ubicación o el nombre si es rural y el avalúo fiscal asignado. El catastro, perfeccionado por los avances de la cartografía, permite conocer con relativa integridad la información predial, urbana y rural del territorio nacional⁶.

Por el contrario, los CBR no cuentan con un catastro integral de la propiedad inmobiliaria que entregue información certera y fiable de las características físicas de los inmuebles inscritos en el registro: su ubicación, cabida y deslindes.

Sobre este punto únicamente diremos que, se ha pretendido, de una manera insatisfactoria, alcanzar la coordinación entre el Registro y el Catastro por medio del formulario N.º 2890 de “Declaración sobre enajenación e inscripción de bienes raíces”, que remiten mensualmente los CBR al SII.

2.5. La calificación registral

Por último, la doctrina jurídica chilena reconoce el principio de legalidad en nuestro sistema registral. Dicho sistema exige, en términos amplios, un control preventivo para que los títulos que se le presentan al CBR para su inscripción cumplan con los requisitos por ley para acceder al Registro y para sus posteriores traspasos. En este orden de ideas, se ha sostenido que el principio comprende dos modalidades: la titulación auténtica y la calificación registral (Sepúlveda Larroucau, M., 2014, p. 205).

En lo que respecta a la titulación auténtica, según lo preceptuado en los artículos 690 del CC y 57 del reglamento, la inscripción en el Registro se da con la copia auténtica del título respectivo, de la sentencia o decreto judicial; asimismo, es necesario presentar los demás documentos, sean públicos o privados.

Por su parte, la calificación registral exige una intervención activa de parte del CBR en el control jurídico de los actos y contratos cuyos títulos se someten a la inscripción (Fundación Fernando Fueyo Laneri, 2003, p. 198). En virtud de esta calificación, que se encuentra establecida en los artículos 13 y 14 del reglamento, el CBR debe inscribir los títulos que se le presenten, y únicamente puede negarse cuando se encuentre frente a alguna de las causales que las mismas normas señalan. En virtud de la primera disposición, el Conservador no podrá rehusar ni retardar las inscripciones: deberá, no obstante, negarse, si la inscripción es, en algún sentido, legalmente inadmisibles; por ejemplo, si no es auténtica o no está en el 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. Por su parte, la segunda norma dispone que si el dueño de un fundo lo vendiere sucesivamente a dos personas distintas, y después de inscrito por uno de los compradores apareciese el otro solicitando igual inscripción; o si

⁶ Existen otros organismos que, con distintos fines, llevan también un catastro de la propiedad raíz, por ejemplo: 1) Las Direcciones de Obras Municipales, conforme a las disposiciones de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza; 2) El Ministerio de Bienes Nacionales, que según el artículo 1 letra b) de su ley orgánica, está dentro de sus funciones llevar la estadística de los bienes nacionales de uso público, de los bienes inmuebles fiscales y de los pertenecientes a las entidades del Estado, mediante un registro o catastro de dichos bienes; 3) El Servicio Nacional de Geología y Minería, al que, de conformidad al artículo 2 N.º 6 de su ley orgánica, le corresponde levantar y mantener el catastro minero nacional y el rol de minas del país; 4) El Ejército de Chile por intermedio del Instituto Geográfico Militar.

un fundo apareciese vendido por persona que según el Registro no es su dueño o actual poseedor, el Conservador rehusará también la inscripción hasta que conste que, judicialmente, se ha puesto la pretensión en noticia de los interesados a quienes pueda perjudicar la anotación.

De esta forma, en el evento de que la inscripción se rechace, el CBR está obligado a efectuar la anotación respectiva del título en el Libro Repertorio; sin embargo, y de la misma manera, expresará al margen el motivo de su rechazo, para luego devolver los títulos, conforme que establecen los 15 y 25 del reglamento.

Ahora bien, la función calificadora que se atribuye a los CBR no tiene una formulación general y está, además, concebida en términos restringidos y limitados. En efecto, la legislación común omite atribuirle a los CBR facultades para calificar el material impide un efectivo control de la congruencia que debe existir entre la descripción del predio en el título y las características físicas que presenta en la realidad, como su contorno, sus deslindes, su superficie real, etc. Sin embargo, es posible señalar que algunas leyes especiales posteriores al reglamento, sostienen que existe un indicio parcial de calificación material, ya sea por la exigencia de acompañar planos al tiempo de requerir la inscripción de dominio o bien de ordenar el archivo de estos. Ejemplos los encontramos, en las normas de saneamiento de títulos de dominio, las normas que regulan la subdivisión predial y la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

Lo anterior encuentra su razón de ser en que, conforme el artículo 13 del reglamento, el CBR no puede rehusar ni retardar las inscripciones, no obstante, deberá negarse si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisibile. En este sentido, se ha sostenido que

la fórmula contemplada en este artículo —aparentemente amplia— se precisa en cuanto a su alcance a través de la ulterior ejemplarización, que reduce la labor del Conservador al mero examen externo de los títulos, o de otras circunstancias que, siendo de fondo, aparecen sólo de la materialidad de los mismos (Fundación Fernando Fueyo Laneri, 2003, p. 199).

De esta manera, si se analizan los ejemplos de la norma, todos se refieren a defectos formales, mas no substanciales que pudieran afectar la inscripción del título. No obstante, se presenta una excepción al final de la disposición, la cual trata sobre la detección de algún vicio o defecto que lo anule. Esta hipótesis genera dudas respecto a la naturaleza de los defectos por los cuales el CBR puede rehusar una inscripción: ¿Se circunscribe únicamente a fallas formales que resulten en una nulidad absoluta? O ¿Conforme a lo que la jurisprudencia sostiene, incluye cualquier defecto, tanto formal como material, que genere esa nulidad?⁷.

3. ¿Se proporciona una protección a la seguridad jurídica en el sistema registral chileno?

Es posible señalar que el sistema registral chileno no satisface de una manera óptima la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario. Esto debido a que, en primer lugar, ha experimentado una escasa actualización desde su entrada en vigor, dejando de manifiesto los defectos y problemas que

⁷ La jurisprudencia lo ha entendido en sentido amplio, así se observa en las siguientes sentencias recaídas en reclamos de negativa de los CBR a inscribir: Corte Suprema de Justicia de Chile (2016). *Caratulada: Solicitante Hidalgo Sarzosa Pedro*. 29 de septiembre de 2016. Causa Rol N°19.470-2016. En el mismo sentido: Corte Suprema de Justicia de Chile (2017). *Caratulada: Solicitante E. Kovacs S.A.* 22 de junio de 2017. Causa Rol N°10.251-2.016; Corte Suprema de Justicia de Chile (2017). *Caratulada: Solicitante Moraga Fritz Álvaro Osvaldo*. 13 de septiembre de 2017. Causa Rol N° 34.816-2016; Corte Suprema de Justicia de Chile (2018). *Caratulada: Solicitante Comercial e Inversiones Paula Aguirre Brautigam E.I.R.L.* 26 de febrero de 2018. Causa Rol N° 99.945-2016. Corte Suprema de Justicia de Chile (2018). *Caratulada: Solicitante Yáñez Quezada Alexander*. 6 de marzo de 2018. Causa Rol N° 5.020-2017.

adolece el Registro. Existen propuestas de reformas que se han elaborado⁸, pero logran obtener el apoyo político y gremial, lo que significa mantener el sistema con sus mismas debilidades.

En segundo lugar, la seguridad que exige el actual tráfico jurídico inmobiliario se ve afectada por la circunstancia de que la inscripción en el Registro Conservatorio de Bienes Raíces no es prueba del derecho de dominio, sino que únicamente prueba la posesión (artículo 724 del CC). Evidentemente, la seguridad jurídica se ve menguada, toda vez que, para probar el derecho de dominio, es necesario recurrir a la prescripción; es decir, hasta que no se cumpla el plazo de prescripción no existe certeza de la titularidad del derecho.

En tercer lugar, la técnica que adopta el legislador para la organización del Registro es en base al folio personal, que acrecienta la lentitud e inseguridad del sistema. Para reafirmar lo anterior, se pueden mencionar algunas desventajas de tal técnica que se presentan en la práctica registral nacional. Por ejemplo:

- i) Para alcanzar un cabal conocimiento del estado jurídico de los inmuebles inscritos en el Registro, es indispensable conocer el nombre de sus titulares.
- ii) Las mutaciones en la titularidad del dominio de la propiedad raíz y la existencia de gravámenes sobre ella hacen necesario revisar todas las inscripciones que forman su historia, remitiéndose y estudiando, en la mayoría de los casos, los distintos Registros.
- iii) El hecho de encontrarse las inscripciones dominicales dispersas en distintos volúmenes anuales hace más factible que se produzcan las denominadas “inscripciones paralelas”; es decir, cuando respecto a un mismo inmueble recaen dos o más inscripciones aparentemente vigentes.⁹

Sin embargo, los inconvenientes antes descritos, no implican necesariamente una sustitución de la técnica de organización del Registro, porque algunos CBR en la práctica registral, como se analizó, han implementado una especie de folio real interno, facilitando el orden y el buen funcionamiento de cada oficio (Cristi León, 2015). En este mismo sentido, destaca digitalización de Registros, índices y archivos, que han emprendido algunos CBR.

Finalmente, podemos calificar al sistema registral chileno de padecer una escasa legalidad, por la restringida y limitada función de calificación registral que se le atribuye a los CBR. En efecto, esta es posible catalogarla de “jurídica”, porque está referida a la procedencia de la inscripción en derecho, es decir, no se extiende a una calificación material. Además, debemos agregar que esta calificación se encuentra limitada, principalmente, a la forma de los títulos; por consiguiente, no extiende su control a la validez y eficacia de los actos de que dan cuenta los títulos que constituyen el antecedente de la inscripción, salvo aquellos que reflejan en forma evidente un vicio de nulidad absoluta.

4. Conclusiones

En conclusión, el sistema registral inmobiliario chileno enfrenta varios desafíos que afectan su capacidad para garantizar la seguridad jurídica en el tráfico de la propiedad raíz. Aunque el

⁸ Los proyectos de reforma al Sistema Registral y Notarial no han sido desconocidos en Chile, dentro de ellos destacan los propuestos por: don Rafael Barahona en 1930; don José Claro Vial en 1938; la Fundación Fernando Fueyo Laneri, expuesto el 2003 en la obra “Estudios sobre reformas al Código Civil y Código de Comercio”; la Asociación de Notarios y Conservadores y Archiveros Judiciales de Chile; proyecto de ley presentado por la presidenta Michelle Bachelet el 2008 (mensaje N° 1234-355); proyecto de ley presentado por el presidente Sebastián Piñera el 2012 (mensaje N° 171-360); proyecto de ley presentado por el presidente Sebastián Piñera el 2013 (mensaje N° 176-361); proyecto de ley presentado por el presidente Sebastián Piñera el 2018 (mensaje N° 115-366).

⁹ En el mismo sentido: Corte Suprema (2014). *Causa caratulada Romo Pizarro Osvaldo con Vergara Ancatrio Felicia del Carmen*. 30 de abril de 2014. Causa Rol 13721-2013.

sistema se basa en la publicidad registral para proporcionar información sobre el estado jurídico de los inmuebles, su organización en torno al folio personal y la limitada función de calificación registral plantean obstáculos significativos.

La organización del Registro Conservatorio de Bienes Raíces en base al nombre de los titulares y la técnica del folio personal puede resultar en una revisión lenta y compleja para entender el estado jurídico de los inmuebles. Además, la falta de coordinación efectiva entre registro y catastro inmobiliario del SII dificulta que se obtenga información completa y fiable sobre las características físicas de los inmuebles. En la actualidad, los grandes avances que ha experimentado la agrimensura contribuyen a determinar con exactitud las reales características de los predios y su extensión; esta se encuentra apoyada, por una parte, en tecnologías nuevas y poderosas, como empleo de imágenes satelitales, la fotogrametría digital, los sistemas de información geográfica; y, por la otra, en la amplia difusión del empleo de sistemas de posicionamiento satelital como el *Global Positioning System* (GPS). En este sentido, destacamos la buena técnica catastral que emplea el Servicio de Impuestos: su cartografía digital comprende gran parte del territorio nacional, además, es gratuita y de libre acceso por medio de la página web institucional. En resumen, en lo que respecta a este punto, hay que recalcar que el sistema requiere de un catastro integral de la propiedad raíz que entregue información certera de las características físicas de los inmuebles inscritos en el Registro, tales como, su ubicación, cabida y deslindes.

La función de calificación registral, aunque esencial para asegurar la legalidad de las inscripciones, se limita a aspectos formales y no aborda la congruencia entre la descripción del predio en el título y sus características reales. Esta limitación puede comprometer la certeza sobre los derechos de propiedad y generar incertidumbre en las transacciones inmobiliarias.

En conjunto, estos desafíos ponen en tela de juicio la eficacia del sistema registral chileno para proporcionar la seguridad jurídica necesaria en el tráfico inmobiliario. Si bien se han implementado algunas mejoras tecnológicas y organizativas, como la digitalización de registros y la adopción de folios reales internos, persisten problemas estructurales que requieren una atención más profunda y, posiblemente, reformas legislativas para asegurar la protección adecuada de los derechos de propiedad y fomentar el desarrollo económico del país.

Así, si se trabaja en superar las deficiencias expuestas, como disponer de un catastro integral de la propiedad raíz nacional y extender facultades calificadoras de los CBR a aspectos materiales de los inmuebles incorporados al Registro. Esto permitiría dar un paso inicial y fundamental al fortalecimiento del Sistema.

Referencias bibliográficas

- Alessandri Rodríguez, A., Somarriva Undurraga, M. & Vodanovic Haklicka, A. (2005). *Tratado de los Derecho Reales*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.
- Arrieta Sevilla, L., Carruthers, P. y Skead, N. (2011). Protección tabular de los datos descriptivos de las fincas en Australia: un estudio comparado con el sistema español. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, (723), 419-449.
- Cartografía. (2000). *Construimos las bases para el nuevo milenio: "Propuesta de normas y especificaciones técnicas para mediciones topográficas y geodésicas"*. <http://sitio.cartografia.cl/propuesta-de-normas-y-especificaciones-tecnicas-para-mediciones-topograficas-y-geodesicas>.
- Cristi León, R. (2015). Folio real y folio personal como técnicas de registro inmobiliario. Discusión superada por la tecnología informática. *El Mercurio Legal*. 9 de enero de 2015.
- De Reina Tartière, G. (2012). "El derecho registral inmobiliario y el Registro de la Propiedad", *La Notaría*, N.º 2, 53.

- Diez-Picazo, L. y Gullón, A. (2013). *Sistema de Derecho Civil*. Madrid: Editorial Tecnos.
- Flores Durán, M. y Peña Henríquez, C. (2014). *Sistema Registral Inmobiliario Chileno: Diagnóstico de sus problemas actuales e intentos de reforma*. Santiago: Legal Publishing Thomson Reuters.
- Fundación Fernando Fueyo Laneri. (2003). *Estudios sobre reformas al Código Civil y Código de Comercio. Cuarta Parte. Derecho Registral Inmobiliario*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.
- García García, J. (2005). *Derecho inmobiliario registral o hipotecario. 2ª Edición, Tomo. III*, Madrid: Editorial Civitas.
- Gómez Gállego, J. (2009). Los sistemas registrales en el mercado inmobiliario e hipotecario. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, (711), 371-402.
- González y Martínez, J. (1924). *Estudios de Derecho Hipotecario (orígenes, sistemas y fuentes)*. Madrid: Imprenta de Estanislao Maetre.
- González y Martínez, J. (1931). “Principios hipotecarios”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, (79), 493.
- Goñi Rodríguez de Almeida, M. (2022). Sistema registral y blockchain. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, (790), 154-1165.
- Moisset de Espanés, L. (2003). *Publicidad registral*. Buenos Aires: Editorial Zavalía.
- Musto, N. (2000). *Derechos reales. Tomo II*. Buenos Aires: Editorial Astrea.
- Pau Pedrón, A. (2001). *La publicidad registral*, Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España. Madrid: Centro de Estudios Hipotecarios.
- Peñailillo Arévalo, D. (2022). *Los Bienes. La Propiedad y otros Derechos Reales*. Santiago: Thomson Reuters.
- Radburch, G. (1944). *Filosofía del Derecho*. Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado, (8).
- Rimascuca Huaranca, Á. (2015). *El derecho registral en la jurisprudencia del Tribunal Registral*, Lima: Gaceta Jurídica S. A.
- Roca Sastre, R. y Roca-Sastre Muncunill, L. (1995). *Derecho Hipotecario. Tomo IV*. Barcelona: Editorial Bosch.
- Sepúlveda Larroucau, M. (2014). *Teoría General del Derecho Registral Inmobiliario*. Santiago: Editorial Metropolitana.
- Trucco Franzani, H. (1910). Teoría de la posesión inscrita dentro del Código Civil chileno. *Revista Derecho y Jurisprudencia*, (6), 131-145.
- Villarro, F. (2014). *Derecho Registral Inmobiliario. 2ª Edición*. Buenos Aires: Editorial Astrea.

Legislación

- Código Civil de la República de Chile, 1855.
- Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces de la República de Chile, 1857.
- Ley N.º 4.174, 1927.
- Código Orgánico de la República de Chile, 1943.

Jurisprudencia

- Corte Suprema de Justicia de Chile (2018). *Caratulada: Solicitante Comercial e Inversiones Paula Aguirre Brautigam E.I.R.L.* 26 de febrero de 2018. Causa Rol N.º 99.945-2016.
- Corte Suprema de Justicia de Chile (2018). *Caratulada: Solicitante Yáñez Quezada Alexander.* 6 de marzo de 2018. Causa Rol N.º 5.020-2017.
- Corte Suprema de Justicia de Chile (2017). *Caratulada: Solicitante E. Kovacs S.A.* 22 de junio de 2017. Causa Rol N.º 10.251-2.016

- Corte Suprema de Justicia de Chile (2017). *Caratulada: Solicitante Moraga Fritz Álvaro Osvaldo*. 13 de septiembre de 2017. Causa Rol N.º 34.816-2016
- Corte Suprema de Justicia de Chile (2016). *Caratulada: Solicitante Hidalgo Sarzosa Pedro*. 29 de septiembre de 2016. Causa Rol N.º 19.470-2016.
- Corte Suprema de Justicia de Chile (2014). *Caratulada: Romo Pizarro Osvaldo con Vergara Ancatrio Felicia del Carmen*. 30 de abril de 2014. Causa Rol N.º 13.721-2013.
- Corte Suprema de Justicia de Chile (2016). *Caratulada: Solicitante Hidalgo Sarzosa Pedro*. 29 de septiembre de 2016. Causa Rol N.º 19.470-2016.