

EL SISTEMA REGISTRAL CHILENO: EL REGISTRO CONSERVATORIO DE BIENES RAÍCES

Las normas legales fundamentales sobre la materia están contenidas en **los artículos 686 y siguientes del Código Civil** y, **en virtud de lo prescrito en el artículo 695**, en un cuerpo reglamentario, **conocido como Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, de 24 de junio de 1857**.

Se trata de **un DFL dictado por mandato del artículo 695**; así se ha resuelto.

La **organización y funcionamiento del Registro están consignados, básicamente, en el Reglamento**.

Funciona como una oficina en cada comuna del territorio, a cargo de un funcionario denominado **Conservador de Bienes Raíces, calificado de Auxiliar de la Administración de Justicia y considerado ministro de fe pública**. En la mayoría de las comunas del país el notario, o uno de los varios, es al mismo tiempo el Conservador.

LOS LIBROS DEL CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES

Los libros fundamentales que allí se llevan son:

- **El Repertorio**
- **El Registro**
- **El Índice General**

Dentro del libro **de Registro hay 3 diferentes**:

- El Registro de Propiedad
- El Registro de Hipotecas y Gravámenes
- El Registro de Prohibiciones e Interdicciones

Creado originalmente para los inmuebles, leyes posteriores han entregado al Conservador el mantenimiento de otros Registros para ciertos bienes o actos, como el Registro de Comercio, el de Prenda Agraria, el de Prenda Industrial, el de Prenda de Cosa Mueble Vendida a Plazo.

1. El Libro Repertorio

El Repertorio es una **suerte de libro de ingreso de la oficina**; es un **libro en que se deben anotar todos los títulos que se le presenten al Conservador por orden cronológico de llegada**, cualquiera que sea su naturaleza y es, como el Registro, **anual**.

De acuerdo al **artículo 22 del Reglamento**, el expresado libro estará **encuadernado, foliado y cubierto de tapa firme**.

Anotación en el Repertorio

Para **efectuar cualquier inscripción, primero debe efectuarse la anotación en el Repertorio**.

La **anotación en el Repertorio** es el **asiento o constancia** que se deja en este libro, de **la presentación y recepción de un título para su inscripción**. Esas anotaciones se van efectuando por estricto orden de presentación al Conservador.

La anotación en el Repertorio **debe contener las enunciaciones que indica el artículo 24**: Así las cosas, **cada página del Repertorio se divide en 5 columnas**, destinadas a **recibir las enumeraciones siguientes**:

- a) **Nombre y apellido de la persona que presenta el título.**
- b) La **naturaleza del acto o contrato** que contenga la inscripción que trata de hacerse.
- c) La **clase de inscripción** que se pide.
- d) La **hora, día y mes de la presentación.**
- e) El **Registro parcial en que debe hacerse la inscripción y el número que en él le corresponde.**

¿Puede el Conservador rehusarse a anotar el título presentado en el Repertorio?

El Conservador **puede rehusar inscribir en ciertos casos**; pero **"en ningún caso" dejará de anotar en el Repertorio el título presentado**, salvo que el requirente se desista de ella (**art. 15 Reglamento**).

Caducidad de las anotaciones en el Repertorio y su conversión en inscripción

- La **anotación en el Repertorio es presuntiva y caduca a los dos meses desde su fecha si no se convierte en inscripción (Art. 15 Reglamento)**, lo que tiene importancia cuando el Conservador devuelve el título sin inscribir para que se subsanen los defectos.
- La anotación presuntiva **se convertirá en inscripción cuando se haga constar que se ha subsanado la causa que impedía la inscripción (Art. 16 Reglamento)**.
- **Convertida en inscripción, ésta surte efectos desde la fecha de la anotación; opera, pues, retroactivamente (Art. 17 Reglamento)**.

Se ha **dictaminado** que la **caducidad no se produce a los dos meses si la imposibilidad de inscribir se debió a una prohibición judicial**, de modo que alzada la prohibición se puede efectuar la inscripción aunque hayan transcurrido más de dos meses, surtiendo efectos la inscripción, como siempre, desde la anotación en el Repertorio.

Se ha **fallado también** que **subsana los defectos del título, debe requerirse al Conservador nuevamente para que inscriba, no pudiendo éste hacerlo de oficio.**

Negativa del Conservador a inscribir

Si anotado en el Repertorio el título el Conservador a continuación se niega a inscribir, **por alguna de las causas por las que puede hacerlo, se expresará al margen del Repertorio el motivo de la devolución, dejando en blanco**

la 5° columna para designar el Registro parcial en que deba inscribirse el título y darle el número que le corresponda a la fecha en que de nuevo se presente en caso de ordenarse por el juez la inscripción ante el reclamo de la parte interesada.

Se ha discutido qué sucede si **se ha practicado la anotación en el repertorio para inscribir un título translaticio de dominio y luego se presenta un tercero a anotar e inscribir el embargo o prohibición de enajenar de esa misma propiedad:**

- algunos fallos señalan que **no puede procederse a la inscripción de dominio,**
- pero, en otra oportunidad, se **ha resuelto que como la prohibición es posterior a la anotación en el repertorio del título translaticio de dominio, él puede perfectamente inscribirse porque la inscripción se retrotrae al de la anotación,** tiempo en que no existía prohibición.

Se **ha fallado también que es nula la inscripción efectuada, sin previa anotación en el Repertorio,** por omitirse un trámite previo y necesario, establecido en consideración a la naturaleza de la inscripción (artículo 1682), ello sin perjuicio de las sanciones que correspondan al Conservador.

Por lo mismo, se ha **resuelto la nulidad de la inscripción efectuada después de caducada la anotación en el Repertorio,** y no puede procederse a una "renovación" de la anotación, porque el Reglamento no contempla una tal diligencia.

Finalmente, cualquier requirente **puede solicitar el denominado "certificado de repertorio",** en el que consta la circunstancia de existir o no anotaciones en el Repertorio, respecto de un determinado inmueble, el que tiene importancia este certificado por el efecto retroactivo de las inscripciones a la época de la anotación.

2. El Libro de Registro

El Registro, considerando la expresión como cuerpo del sistema, está integrado por tres Registros particulares:

- el Registro de Propiedad
- el Registro de Hipotecas y Gravámenes
- el Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar

Todos son anuales.

a) Registro de propiedad

Se inscribirán en el Registro de Propiedad **las traslaciones de dominio,** o sea, las **transferencias, las transmisiones y las adquisiciones por prescripción.** **Art. 32. inc. 1°.**

b) Registro de Hipotecas y Gravámenes

En el Registro de Hipotecas y Gravámenes **se inscribirán (Art. 32. inc. 2°):**

- las hipotecas

- los censos
- los derechos de usufructo, uso y habitación
- los fideicomisos
- las servidumbres
- otros gravámenes semejantes.

c) Registro de Interdicciones y Prohibiciones.

En el Registro de Interdicciones y Prohibiciones **se inscribirán (Art. 32. inc. final):**

- Las interdicciones y prohibiciones de enajenar
- 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 (de acuerdo al artículo 53 del Reglamento tales prohibiciones "pueden" inscribirse; si la inscripción se omite ellos no serán oponibles a terceros)

La **jurisprudencia** ha determinado que **la inscripción practicada en un Registro que no corresponde, es nula absolutamente.**

Cada **Registro parcial contiene un índice por orden alfabético** con los nombres de los otorgantes, índice de especial importancia práctica para la ubicación de los títulos y contribuye a caracterizar el Registro.

Además, en un **apéndice de este índice se inventariarán los documentos agregados al fin de cada Registro.**

3. El Índice General

El Índice General, junto con los índices de cada Registro parcial, **permite, en realidad, el funcionamiento del sistema en cuanto mediante él se ubican las inscripciones y se puede reconstruir la historia de los inmuebles partiendo de algunos datos elementales.**

Se construye por orden alfabético de los otorgantes y se formará a medida que se vayan haciendo las inscripciones en los tres Registros.

En él se abrirán las mismas partidas que en el índice particular y es igualmente anual.

Publicidad del Registro

El Registro es público, y el **Conservador está obligado a dar las copias y certificados que se le soliciten acerca de lo que consta o no consta en sus Registros (Art. 50 Reglamento).**

Uno de los certificados es el que deja constancia de haberse inscrito el título en el Registro; se estampa en la copia del título que se presentó al Conservador para la inscripción, copia que el Conservador devuelve al interesado, ahora con esa certificación al final.

Son también frecuentes los denominados certificados:

- de dominio vigente, en que el Conservador deja constancia de que cierto inmueble está actualmente inscrito a nombre de determinada persona
- de gravámenes, en que consta la existencia o inexistencia de cargas

- de prohibiciones, en que consta la existencia o inexistencia de impedimentos al libre ejercicio del derecho de enajenar cierto inmueble
- Puede agregarse el certificado de repertorio.

Frecuentemente se piden todos y el Conservador los emite en un solo instrumento.

El examen del Registro y, por tanto, las certificaciones, se retrotraen en el tiempo hasta el lapso de la prescripción extraordinaria, que consolida la situación registrada, sin que pueda ser removida por posibles defectos anteriores.

Si el certificado **contiene un error, la responsabilidad es del funcionario.**

Sin embargo, aunque el certificado resulte erróneo (por ejemplo dice que el predio dio no tiene hipotecas, y en el Registro existe una), el Registro igualmente mantiene sus efectos; los asientos en el Registro tienen validez y eficacia con independencia de las certificaciones que respecto de ellos emita él Conservador.

En tal caso, al perjudicado sólo quedaría el recurso de perseguir la responsabilidad del funcionario, intentando indemnización.

RESPONSABILIDAD DEL CONSERVADOR

Tocante a la responsabilidad del Conservador, en su desempeño, **él no tiene atribuciones para examinar la validez y eficacia de los títulos ni la correspondencia entre las declaraciones sobre los predios y las reales características de ellos.**

Por lo mismo, el **Estado NO GARANTIZA ni esta congruencia entre el título y los caracteres materiales de los predios ni la calidad de auténtico propietario que puede tener quien aparece como dueño en la inscripción.**

Esta característica es **fundamental en la organización de nuestro sistema registral y asimismo básica para su calificación.**

El Conservador **tiene, sí, responsabilidad por la negligencia, dolo y abuso que cometa en el cumplimiento de sus funciones:**

- la **responsabilidad civil** por daños se rige por las reglas generales;
- la **responsabilidad funcionaria**, por las reglas del Código Orgánico de Tribunales;
- la **responsabilidad penal**, por las normas del Código del ramo, especialmente las relativas a delitos cometidos por funcionarios en el desempeño de sus cargos.

En cuanto a la **remuneración**, **no percibe sueldo fiscal sino derechos arancelarios**, que cobra a los interesados, en las diligencias que allí se efectúan; con ello paga igualmente a los empleados que le colaboran.

TÍTULOS QUE DEBEN INSCRIBIRSE Y TÍTULOS QUE PUEDEN INSCRIBIRSE

1. Títulos que Deben Inscribirse. Art. 52 Reglamento

- a) Los títulos translaticios de dominio de los bienes raíces; los títulos de derecho de usufructo, uso, habitación, censo e hipoteca constituidos en inmuebles, y la

sentencia ejecutoria que declare la prescripción adquisitiva del dominio o de cualquiera de dichos derechos.

Hacemos un alcance: **los derechos de uso y habitación son personalísimos, por lo tanto, intransferibles.**

- b) La constitución de fideicomisos que comprendan o afecten bienes raíces; la del usufructo, uso y habitación que hayan de recaer sobre inmuebles por acto entre vivos; la constitución, división, reducción y redención del censo; la constitución de censo vitalicio, y la constitución de la hipoteca.
- c) La renuncia de cualquiera de los derechos enumerados anteriormente.
- d) Los decretos de interdicción provisoria y definitiva, el de rehabilitación del disipador y demente, el que confiera la posesión definitiva de los bienes del desaparecido y el que conceda el beneficio de separación de bienes.

Además, **distintos textos legales han dispuesto también la obligación de inscribir otros títulos, como por ejemplo, los relativos a la sucesión por causa muerte señalados.**

Sanción por la no inscripción de un título que debe inscribirse

En cada una de las situaciones contempladas en el artículo 52 y en los demás textos citados, **la inscripción cumple una determinada función, si bien, a veces, ella es discutida.**

Así las cosas, la **sanción por la falta de inscripción dependerá del rol que en cada caso le corresponda desempeñar:**

- para quienes estiman que **la inscripción es, en ciertos actos, solemnidad de algunos actos, si se omite habría nulidad absoluta.**
- Para quienes estiman que la **inscripción tiene por objeto, en ciertos casos, hacer oponible un acto a terceros, la falta de inscripción acarreará la inoponibilidad.**

2. Títulos que Pueden Inscribirse. Art. 53 Reglamento

- a) Toda condición suspensiva o resolutoria del dominio de bienes inmuebles o de otros derechos reales constituidos sobre ellos.
- b) Todo gravamen impuesto en ellos que no sea obligatorio inscribir.
- c) El arrendamiento en el caso del artículo 1962 del Código Civil y cualquiera otro acto o contrato cuya inscripción sea permitida por la ley.
- d) 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.

Asimismo, otros textos legales permiten la inscripción de ciertos actos.

La utilidad de la inscripción, en estos casos, debe encontrarse examinando las disposiciones que regulan las correspondientes instituciones.

Situación del artículo 53 N°3

El N°3 del artículo 53 merece una referencia especial con relación a prohibiciones judiciales: el Código de Procedimiento Civil ha **dispuesto que ciertas medidas, prohibiciones de celebrar actos y contratos y el embargo**, cuando recaen sobre inmuebles, **no producen efecto respecto de terceros si no se inscriben**, recordando que se ha entendido que la expresión embargo tiene un alcance amplio, comprensivo también de otras medidas judiciales que limiten la disposición del propietario.

Situación del artículo 53 N°4

En cuanto a las **prohibiciones convencionales**, el punto de su validez y de su eficacia respecto de terceros ya se ha tratado; si la estipulación recae sobre inmuebles puede inscribirse. **Esta circunstancia no influye en la controversia sobre su validez, aunque si puede influir –supuesta su validez– en su eficacia respecto de terceros, según ya se ha dicho.**

Inscrita la prohibición de enajenar, **se ha discutido la actitud que debe tomar el Conservador cuando el obligado a no enajenar, infringiendo su obligación, enajena y se le pide que inscriba ese título (para efectuar así la tradición).**

¿Debe negarse o debe inscribir?

- **Se ha sostenido que debe negarse**, en base al **artículo 13 del Reglamento**, porque **sería un caso en que la inscripción es "legalmente inadmisibles"**. Se configura, se ha dicho, un "**impedimento de registro**": al existir una prohibición de enajenar vigente, inscrita, **la coherencia del Registro conduce a considerar legalmente inadmisibles un título que contradice aquella inscripción.**

Y ese impedimento registral, se agrega, es independiente de la suerte que en términos substantivos, civiles, tenga la estipulación.

- Pero **también puede estimarse que el Conservador debe inscribir la enajenación**: debe recordarse, en primer término, que la validez de una tal estipulación es discutida.

Luego, si se admite, **ella genera una obligación de no hacer, de modo que la enajenación no importa sino una infracción de esa obligación, que el Conservador no es el llamado a controlar o juzgar**; a este respecto, se tiene en cuenta que el **principio general en Chile** es que **el Conservador debe inscribir los títulos que se le presenten (siendo auténticos y relativos a inmuebles), salvo limitadas excepciones, que deben interpretarse restrictivamente, de manera que es escasa la "legalidad" registral.**

Por último, el **artículo 13 se refiere a las inscripciones que "por ley" son inadmisibles, no "por acuerdo entre particulares"**, de modo que **para fundar la negativa debería precisarse el precepto legal que declara inadmisibles la inscripción.**

La **jurisprudencia parece inclinarse por esta segunda alternativa.**

Finalmente, conviene una aclaración sobre el enunciado de este tema.

La expresión **"títulos que deben inscribirse" se entiende no como una orden a los involucrados en el título o al funcionario, sino como una exigencia para un efecto**; es decir, los interesados siempre **son libres para pedir o no la inscripción**; pero **si quieren lograr el efecto jurídico fundamental previsto en el título, han de inscribir.**

Por su parte, la expresión **"títulos que pueden inscribirse"** está referida **a títulos cuyo efecto fundamental no está sometido a inscripción, pero respecto de los cuales, en lugar de prohibirse la inscripción, se permite, para aprovechar ventajas del registro**, que posibilita derivar consecuencias secundadas al efecto fundamental del contrato; entre ellas, la oponibilidad a los terceros, derivada de la publicidad que nace al registrarse.

MODO DE PROCEDER A LAS INSCRIPCIONES, SU FORMA Y SOLEMNIDAD

A. FORMA DE LAS INSCRIPCIONES

1. Admitidos los títulos, el Conservador, conformándose a ellos, **hará sin retardo la inscripción** (Art. 70 Reglam.).
2. **Se hará una sola inscripción**, cualquiera sea el número de los acreedores y deudores, si hay entre ellos unidad de derecho, o si son éstos solidarios o indivisible la obligación (Art. 71 Reglam.).
3. Pero si **resultare de un título que muchos deudores o fiadores hubiesen hipotecado los inmuebles que singularmente les correspondan**, se verificarán tantas inscripciones como cuantos sean los inmuebles (Art. 72 Reglam.).
4. Las partidas de inscripción, en cada Registro parcial, **se colocarán bajo el número que se les haya asignado en el Repertorio** (Art. 73 Reglam.).
5. **Si anotado un título en el Repertorio se desistiere de la inscripción el requirente o se suspendiere ésta por cualquier otro motivo, pondrá el Conservador, bajo el número que al título se haya asignado en el Repertorio, el respectivo certificado, firmado también por la parte, haciendo constar el hecho y el motivo de la no inscripción** (Art. 74 Reglam.).
6. Las inscripciones **se escribirán entre dos márgenes, y en tal orden de sucesión que entre una y otra no quede más de un renglón en blanco** (Art. 75 Reglam.).
7. Tendrá **cada inscripción al principio, en el margen de la izquierda, una anotación que exprese la naturaleza del título y el número que le corresponda en el Repertorio** (Art. 76 Reglam.).
8. Las **sumas se escribirán en guarismos y en letras, y no se usará jamás de abreviaturas** (Art. 77 Reglam.).

B. LUGAR DE INSCRIPCIÓN

1. La **inscripción del título de dominio y de cualquiera de los derechos reales referentes a bienes raíces debe hacerse en el Registro Conservatorio de la comuna en que este situado el inmueble (Art. 54 inc. 1º p. 1ª Reglam.)**.
2. Si estuviere **situado en varias comunas**, deberá hacerse **la inscripción en todas ellas (Art. 54 inc. 1º p. 2ª Reglam.)**.
3. Si el **título es relativo a varios inmuebles**, deberá **inscribirse en los Registros de todas las comunas a que por su ubicación pertenecen los inmuebles (Art. 54 inc. 2º Reglam.)**.

Debe tenerse en cuenta lo siguiente:

- a) **Si se efectúa la inscripción en el Registro de una Comuna que no corresponde, ella será inútil**, teniendo aplicación el **artículo 696 del Código Civil**, esto es, **los títulos no darán o transferirán la posesión efectiva del respectivo derecho, mientras la inscripción no se efectúe de la manera que ordena el Reglamento**.
- b) Se ha **discutido la situación en que perteneciendo el inmueble a dos o más comunas, se omite la inscripción en una de ellos**.
 - Algunos comentaristas sostienen que **debe tenerse por inscrito en la parte o porción respectiva**.
 - La **jurisprudencia** se ha inclinado por la **ineficacia de esta inscripción y tiene todo el predio por no inscrito**.
 - Por otra parte, **si el título es relativo a dos o más inmuebles, inscrito en una comuna, esa inscripción es perfecta aunque la inscripción para el otro inmueble en su departamento no se efectúe o quede defectuosa**.

Finalmente, debe tenerse presente que **el artículo 56 establece que los decretos de interdicción, los que limitan o prohíben generalmente el derecho de enajenar y los demás que no se contraigan a determinado inmueble**, se inscribirán en la **comuna donde tenga su domicilio la persona sobre quien recae el decreto o prohibición**, además de inscribirse en las comunas en que estén situados los inmuebles que les pertenecieren.

C. QUIÉN PUEDE REQUERIR LA INSCRIPCIÓN

Los interesados pueden pedir la inscripción **por sí, por medio de personeros o de sus representantes legales**:

1. Si la **inscripción se pide para transferir el dominio u otro derecho real sobre un inmueble**, será necesario que **el apoderado o representante legal presente el título de su mandato o representación**.
2. En **las demás inscripciones** bastará que **exhiban copia auténtica del título en virtud del cual se demanda la inscripción**.

D. DOCUMENTOS CON QUE SE REQUIERE LA INSCRIPCIÓN

La inscripción se debe solicitar **exhibiendo copia auténtica el título o del decreto judicial en su caso.**

Aunque **el Reglamento no lo dispone expresamente,** debe **concluirse** que se admiten a inscripción sólo instrumentos públicos. Así se desprende:

1. Porque la **seguridad que confiere esta clase de instrumentos permite la mínima estabilidad necesaria para que el sistema cumpla su función.**
2. Porque **varios preceptos también lo dan a entender: artículos 13, 57, 62, 65.** Los textos recién citados aluden **a "instrumentos auténticos"**. Se sabe que el Código emplea este término en dos acepciones:
 - como **sinónimo de público**
 - como **opuesto a falsificado**Pero el **contexto de aquellas reglas y, en especial el tenor del artículo 62, inducen a concluir que emplean el adjetivo en el significado de público.**

E. CONTENIDO DE LA INSCRIPCIÓN

Fundamentalmente, **la inscripción es un extracto o resumen del título de que se trata.**

El **Código Civil y el Reglamento** señalan el **contenido o menciones precisas que la inscripción debe incluir** y que **varía según la naturaleza del título:**

1. El **artículo 78 del Reglamento** señala las **designaciones que debe contener la inscripción de títulos de propiedad y de derechos reales.**
2. El **artículo 79** indica las **menciones que debe contener la inscripción de un testamento, de una sentencia o decreto judicial y de la partición.**
3. El **artículo 81** establece las **menciones de la inscripción de la hipoteca.**

F. MENCIONES DE LA INSCRIPCIÓN DE TÍTULOS DE PROPIEDAD Y DERECHOS REALES (ART. 78 REGLAM.)

1. La fecha de la inscripción
2. La naturaleza, fecha del título y la oficina en que se guarda el original
3. Los nombres, apellidos y domicilios de las partes
4. El nombre y linderos del fundo
5. La firma del Conservador
6. Si se pidiera **la inscripción de un título translaticio de dominio u otro derecho real inmueble,** y en el título **no apareciere facultado uno de los otorgantes o un tercero para hacer por sí solo el registro, será necesario que las partes o sus representantes firmen la anotación:**
 - esta última exigencia **se justifica por cuanto lo que se está realizando es el acto jurídico, denominado tradición, que siendo una convención, según se tiene generalmente aceptado, requiere el consentimiento de ambas partes** (artículos 670 y siguientes del Código Civil).

- pero **también está permitido actuar por apoderado**, que **puede quedar facultado en el mismo título que ha de inscribirse.**

Con esta base, en la práctica es muy habitual que se incorpore, en el título, una **estipulación que faculta para inscribir con una redacción como la siguiente: "Se faculta al portador de copia autorizada de esta escritura para requerir y firmar las anotaciones, inscripciones y subinscripciones que procedan"**.

Tal estipulación **facilita la diligencia registral, evitando la concurrencia personal de las partes.**

Por otro lado, al **utilizarla pueden surgir dificultades, sobre las que se cierne la posible nulidad de la inscripción-tradición.** Así, **después de otorgado el título y antes de practicarse la inscripción, puede fallecer, incapacitarse o retractarse una de las partes o ambas;** surge entonces la duda sobre la **validez de la inscripción (tradición) efectuada después, a petición de un portador de copia autorizada del título.**

Para las soluciones **es decisiva la determinación de su naturaleza jurídica.** Con **frecuencia se le ha calificado de un mandato a persona indeterminada.**

Pero, dentro de esa técnica, **parece más preciso distinguir dos etapas:**

- al **conferirse**, surgiría sólo **una oferta de mandato a persona indeterminada** (no puede haber mandato porque aún no hay mandatario)
- y, **más tarde**, cuando **alguien acepta el encargo**, expresa o tácitamente (requiriendo la inscripción), **quedaría configurado el mandato.**

Hay también otro planteamiento, **en que la cláusula en comento puede concebirse como un "acto de apoderamiento unilateral" y que cobra vida propia desde que se emite, independizándose de la suerte de quienes lo emitieron.** Con cada alternativa, los problemas advertidos tienen soluciones diversas.

En **cuanto a la época de las firmas**, se ha sostenido que **las firmas del Conservador, del tradente y del adquirente (o de quien los represente), pueden estamparse con intervalos de tiempo.**

Efectuada la inscripción, el Conservador certifica en el título la constancia de haberse inscrito.

G. MENCIÓN DE LA INSCRIPCIÓN PRECEDENTE

Además de lo anterior, con el fin de mantener el encadenamiento de las inscripciones del inmueble y, por lo mismo, su historia, **se exige, cuando procede, la mención de la inscripción precedente.**

Así lo **establece el artículo 80 del Reglamento**: "Siempre que se transfiera un derecho antes inscrito, se mencionará en la nueva, al tiempo de designar el inmueble, la precedente inscripción, citándose el Registro, folio y número de ella."

No obstante, si **dicha mención no se incluye en la inscripción**, no parece justificado estimarla nula, y podría ser del caso aplicar el artículo 696 del Código y la omisión se podría salvar a través de lo dispuesto en el artículo 88 (subinscripción por omisión).

H. NOTA DE SIMPLE REFERENCIA

Por otra parte, **el Conservador debe poner en las inscripciones anteriores "no canceladas" una nota de referencia a las posteriores (Art. 92 Reglam.)**

Esta nota, muy útil, que podría estimarse como la recíproca de la recién referida, **no está clara en su alcance**.

Luego se verá que **una inscripción se cancela mediante una subinscripción al margen; para ese caso no hace falta la nota de referencia; pero también se puede cancelar por la sola circunstancia de practicarse más adelante una nueva inscripción sin necesidad de una subinscripción en la anterior**.

Ahora bien, **puede entenderse que en tales casos no está obligado el Conservador a poner la nota de referencia**, porque **debe hacerlo en las "no canceladas"** y ésta estaría cancelada por la posterior; **dándosele ese alcance, estaría obligado a poner la nota sólo en los casos en que, por ejemplo, se inscribe una transferencia de parte del inmueble, con, lo que la anterior no quedaría cancelada en su totalidad**.

En **la práctica, y para beneficio del Registro**, frecuentemente **se entiende que la nota procede cada vez que no haya subinscripción**, es decir, incluso en los casos en que se cancela virtualmente, de manera que al examinarse la inscripción sea posible percatarse de que adelante hay una nueva inscripción más que la ha cancelado ya parcial, ya totalmente.

I. AUSENCIA DE MENCIONES EN EL TÍTULO (ARTÍCULO 82 REGLAMENTO)

También el Reglamento señala la forma **cómo debe suplirse la falta en los títulos de las designaciones que ha de contener la inscripción**:

1. Por **escritura Pública**, si la **falta es absoluta**.
2. Por **minuta**, tratándose de **designaciones defectuosas o insuficientes**

Con base en varios preceptos del Reglamento, **en el lenguaje registral se entiende por "minuta" un instrumento privado, suscrito por los interesados, y relativo a inscripciones en el Registro**.

Su función es suplir designaciones defectuosas o insuficientes de los títulos, con el requisito de estar firmadas por quienes tengan interés en su contenido.

Menciones que requieren un comentario especial

Dos menciones de la inscripción merecen un comentario especial, porque, más que otras, **es probable que no aparezcan en el título o aparezcan incompletas**:

1. Los linderos.
2. Los datos de la inscripción precedente.

Si no aparecen en el título, **¿debe rehusarse la inscripción?**

1. Situación de los linderos

En cuanto a los linderos, su designación constituye **un elemento importante de la sustancia del acto de que se trata; es una forma de determinación del objeto**; por ejemplo, si se trata de una compraventa, ese dato determina qué es lo vendido, con la responsabilidad que se deriva.

No podría el funcionario suplir el defecto consultando el dato en las inscripciones precedentes, que él puede perfectamente examinar.

En este caso, **procede la negativa del Conservador para inscribir**, por la causal del **artículo 13**, con el último ejemplo que la ilustra (**falta de designaciones legales para la inscripción**), unido al **artículo 78 N°4** (que es la disposición que exige tal mención en la inscripción).

El **interesado deberá suplir el defecto** por escritura pública, o, según el caso, con una minuta.

En cuanto a **la exigencia del nombre del predio que exige el artículo 78 N°4**, se reemplaza, en los sectores urbanos, por la calle y el número, solución que no merece objetarse.

2. Situación de los datos de la inscripción precedente

En cuanto a los datos de la inscripción precedente, **su función es mantener el encadenamiento de las inscripciones**, de modo que, por una parte, se favorezca el respeto al Registro al quedar patente que quien transfiere es quien tiene el derecho a su nombre y, por otra, resulte fácil retroceder en él tiempo, **reconstituyendo la historia jurídica del predio.**

Si en el título no se menciona la inscripción precedente, **el Conservador, que tiene a su disposición los libros, ¿podría suplirla acudiendo a los índices hasta encontrarla y mencionarla en la inscripción, o debe rehusar la inscripción mientras no se supla el defecto mediante escritura pública, conforme al citado artículo 82?**

Aquí **la respuesta es más dudosa**. Lo que falta es un dato, que está en el Registro y al cual él puede acceder.

Si la exigencia se entiende como que debe constar en el título, es un dato que falta y se exigiría, para suplir la ausencia, escritura pública o minuta pero firmada por ambas partes; y podría ocurrir que al interesado le sea imposible o difícil lograr que

la otra parte suscriba la escritura o minuta, quedando así obstaculizada la inscripción.

Admitiendo la duda, atendidos los textos, **parece preferible concluir que el Conservador debe negarse, de modo do que el interesado deberá suplir el defecto, como lo indica el artículo 82.**

Su negativa **encuentra fundamento en el artículo 13, con el ejemplo final, en relación con el artículo 80.**

J. OBLIGACIÓN DE INSCRIBIR

La **Regla General** es que **el Conservador está obligado a inscribir los títulos que se le presenten y debe hacerlo sin retardo (artículos 12 y 13).**

Excepcionalmente puede negarse, por **alguna de las causales señaladas en los artículos 13 y 14.**

K. NEGATIVA DEL CONSERVADOR A INSCRIBIR

En caso de negativa, **estampará el motivo en el título, dejando constancia en el Repertorio.**

El perjudicado podrá **reclamar ante el juez de primera instancia correspondiente, acompañando el certificado de negativa** de la inscripción que le otorgará el propio Conservador. **El tribunal resolverá por escrito y sin más trámite, con el mérito de la solicitud y de los motivos expuestos por el Conservador (artículo 18).**

Si **el Juez manda hacer la inscripción**, el Conservador deberá practicarla y hacer mención en ella del decreto que la hubiere ordenado **(artículo 19).**

El **decreto en que se niegue lugar a la inscripción** es apelable en la forma ordinaria **(artículo 20).**

Causales de Negativa

1. **Causal del artículo 13.** Puede rehusar inscribir ***"si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisibile"***.

Por ejemplo:

- Si no es auténtica la copia que se le presenta o no está en papel competente.
- Si no es inmueble la cosa a que se refiere o aquél no se encuentra situado en la comuna.
- Si no se ha dado al público el aviso correspondiente (cuando se trata de inmuebles que se inscriben por primera vez; 3 publicaciones en un periódico y un cartel fijo por 15 días en la oficina conservatoria)
- Es visible en el título algún vicio o defecto que lo anule absolutamente.
- Si el título no contiene las designaciones legales para la inscripción.

Comentarios respecto del artículo 13

- a) Puede constatarse que **los ejemplos se refieren a defectos formales del título; no a la sustancia del acto o contrato contenido en él.**

Esta observación **induce a concluir que la expresión "en algún sentido legalmente inadmisibles" está referida, en general, a ese campo: infracciones legales en las formas de los títulos.**

- b) **Sólo uno de los ejemplos permite dudar sobre su naturaleza:** el penúltimo, "**si es visible en el título algún vicio o defecto que lo anule absolutamente**". Permite la duda porque:

- **por una parte, siguiendo la tendencia de los otros, podría entenderse referido sólo a vicios formales del título que provoquen nulidad absoluta,** y que no estén incluidos en los anteriores; además, en el Reglamento, como en general en la materia registral, el término "título" se emplea principalmente en el sentido instrumental; y,
- **por otra, podría estimarse que se refiere a defectos de toda naturaleza, formales o substanciales del acto, que provoquen nulidad absoluta, ya que la norma no distingue.**

En todo caso, **entendido este ejemplo con cualquier significado, amplio o restringido, presenta dos limitaciones:**

- Conforme al texto, para poder negarse, **debe tratarse de defecto que conduzca a nulidad absoluta.**
- Conforme a diversos fallos que se han pronunciado sobre el sentido de la expresión "visible en el título", debe tratarse de **vicios o defectos que puedan percibirse con el solo examen del título respectivo,** sin, que sea necesario confrontarlo con otros antecedentes o documentos.

2. Causales del artículo 14

- a) Si el **dueño de un fundo lo vendiere sucesivamente a dos personas distintas, y después de inscrito por uno de los compradores apareciere el otro solicitando igual inscripción;**
- b) Si un fundo **apareciese vendido por persona que según el Registro no es su dueño o actual poseedor.**

En estos casos, el Conservador **rehusará la inscripción hasta que se le haga constar que judicialmente se ha puesto la pretensión en noticia de los interesados a quienes pueda perjudicar la anotación.**

Estas causales tampoco se refieren a la sustancia del negocio; **se trata igualmente de objeciones formales.**

Una apreciación de conjunto permite concluir que las atribuciones de control conferidas al funcionario son limitadas y constreñidas principalmente a las formas de los títulos, en relación con el orden y funcionamiento, del Registro.

El sistema existente no controla, pues, la validez y eficacia de los actos. Ni siquiera la correlación entre la descripción que el título efectúa del predio y las reales características de éste.

L. PLAZO PARA INSCRIBIR

El Reglamento no trata expresamente **desde cuándo y hasta cuándo se puede proceder a la inscripción.**

Pueden señalarse como **principios generales en esta materia:**

1. Como la **inscripción es consecuencia del título,** es éste el que debe **examinarse para concluir desde y hasta cuándo procede inscribir.**
2. En ese examen, la **indagación fundamental tendrá que orientarse a su eficacia al tiempo en que se pretende inscribir.** Así, será aceptable la inscripción desde que el título inicie su eficacia y hasta que la conserve. Esto en relación con la función o funciones que la inscripción cumple en el caso de que se trate.

M. SUBINSCRIPCIONES

Conforme al **artículo 88 del Reglamento,** *“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, será objeto de una subinscripción; y se verificará en el margen de la derecha de la inscripción respectiva, al frente de la designación modificada”.*

Las **subinscripciones** son, pues, **anotaciones escritas al margen de la inscripción, en la forma y para las finalidades que el Reglamento señala.**

Conforme a lo dispuesto en los **artículos 88 y 89,** **si la rectificación se funda en el mismo título inscrito, se efectúa mediante subinscripción. Pero si se basa en un nuevo título, debe practicarse nueva inscripción, salvo** que el antecedente sea una sentencia, porque entonces siempre será subinscripción lo que se practicará.

N. CANCELACIONES

Cancelar una inscripción **es dejarla sin efecto.**

El Reglamento ha dispuesto que **las cancelaciones de inscripciones se efectúen mediante subinscripciones** es decir, por notas marginales.

Así lo señala el **artículo 91 del Reglamento:** *“Son igualmente objeto de subinscripción las cancelaciones, sean parciales o totales, convencionales o decretadas por la justicia”.*

Pero en esta materia **debe tenerse presente el artículo 728 del Código**, según el cual **para que cese la posesión inscrita es necesario que la inscripción se cancele:**

- a) por voluntad de las partes
- b) por una nueva inscripción en que el poseedor inscrito transfiere su derecho a otro
- c) por sentencia judicial.

Ahora bien, **en el segundo caso, la subinscripción a que se refiere el artículo 91 no es indispensable para la cancelación:** el dueño de un inmueble que tiene inscrito a su nombre el predio, lo vende; **el comprador, inscribe la venta, y en virtud de esa inscripción se canceló la anterior.**

Por el artículo 91, el Conservador subinscribe al margen de la anterior (ya cancelado por la nueva) esta mutación, sólo para la conveniencia del Registro.

Se ha sostenido que la nueva inscripción no cancelaría "virtualmente" a la anterior y sería necesaria la subinscripción, pero se ha rechazado tal exigencia.

Debe considerarse que **el Conservador no efectuará ninguna cancelación de oficio (artículo 92).**

O. SANCIÓN POR LA OMISIÓN DE LOS REQUISITOS QUE LA LEY EXIGE EN LAS INSCRIPCIONES

Se ha visto que **son varias las exigencias que debe reunir una inscripción.**

Debe distinguirse:

1. Si el **requisito omitido lo establece el Código Civil en sus artículos 686 a 695, la sanción a esa omisión es la prevista en el artículo 696,** es decir, la inscripción **no dará la posesión efectiva del respectivo derecho mientras la inscripción no se efectúe de la manera que en dichos títulos se ordena.** Es decir, **la inscripción no es nula, sino que no da la posesión efectiva del derecho.** Si se trata de un título translaticio, no transfiere el dominio.
2. Si se trata de **otro requisito,** la **sanción será la nulidad absoluta.**