



Nº 3: Tradición de inmuebles y Sistema Registral Chileno

Clínica Interdisciplinaria de Promoción de Derechos en
Zonas Rurales

Material docente elaborado con la colaboración del Departamento de Derecho Privado.

1º Semestre del 2010

Tabla de contenido

I- TRADICIÓN DE BIENES	3
¿Cuáles son las formas de adquirir el dominio u otros derechos reales?	3
¿Cómo se realiza la tradición de bienes inmuebles?	3
¿Qué sucede si en una herencia hay bienes inmuebles?	3
II- SISTEMA REGISTRAL CHILENO	4
¿Cuál es la normativa que regula el sistema registral chileno?	4
¿Qué son los Conservadores de Bienes Raíces?.....	4
¿Cómo se organizan los Conservadores de Bienes Raíces?	4
¿Qué registros tiene el Conservador de Bienes Raíces?	4
¿El registro conservatorio es público o privado?	5
¿Qué títulos deben inscribirse?	5
¿Qué títulos pueden inscribirse?.....	6
¿Cómo se realizan las inscripciones?	6
¿Qué se anota en el libro de Repertorio del CBR y cual es su importancia?	6
¿El Conservador se encuentra obligado a inscribir?	7
¿Qué debe contener la inscripción conservatoria?	7
¿Cómo se arreglan las omisiones en la inscripción?.....	8
De las sub inscripciones y cancelaciones	8
¿Las inscripciones se encuentran conectadas entre ellas?	8
II- NOTARIOS Y ESCRITURAS PÚBLICAS:	8
¿Qué es y cuales son las funciones de un Notario?	8
¿Qué son y cuales es el contenido de las escrituras públicas?	9
Bibliografía	10

I- TRADICIÓN DE BIENES

¿Cuáles son las formas de adquirir el dominio u otros derechos reales?

El artículo 588 del Código Civil señala que los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción, a lo cual debe agregarse la ley.

¿Cómo se realiza la tradición de bienes inmuebles?

La tradición es definida por el Código Civil como un modo de adquirir el dominio de las cosas y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo (Art 670).

La tradición se hará de forma diferente según el bien sea mueble o inmueble: así, la tradición de bienes corporales muebles se hará por los medios establecidos en el artículo 684 del Código Civil, mientras que la tradición del dominio o de otros derechos reales constituidos sobre inmuebles se hará por la inscripción del título en el Registro Conservatorio del territorio en que este situado el inmueble (686 y 687 del Código Civil)

¿Qué sucede si en una herencia hay bienes inmuebles?

En el caso que dentro de la masa hereditaria existan bienes inmuebles, de todas formas será necesario realizar la inscripción conservatoria. Sin embargo, en este caso el dominio no se adquiere por tradición sino por el modo de adquirir sucesión por causa de muerte. Al respecto, el artículo 688 del Código Civil, señala que al momento de deferirse la herencia el heredero tendrá la posesión legal de los bienes por el solo ministerio de la ley, sin embargo no podrá disponer los bienes inmuebles mientras no realice las inscripciones conservatorias pertinentes.

Dichas inscripciones son (Artículo 688 inciso 2 del Código Civil):

- En caso de ser una sucesión testada, debe inscribirse el decreto judicial que otorgue la posesión efectiva junto con el respectivo testamento ante el Conservador de Bienes raíces respectivo. En este caso, ante el Conservador se harán dos inscripciones: la inscripciones de posesión efectiva (Artículo 688 n°1 del CC) y la inscripción especial de herencia para que los herederos puedan disponer de consuno de los bienes (Artículo 688 n°2 y artículo 687 inciso primero y segundo del CC).
- En caso de ser una sucesión intestada la resolución administrativa que otorgue la posesión efectiva se inscribe en el Registro Nacional de Posesiones Efectivas que lleva el Servicio de Registro Civil e identificación (Artículo 688 n°1). Ante el Conservador de Bienes Raíces se realiza la inscripción especial de herencia para que todos los herederos puedan disponer de consuno de los inmuebles hereditarios (Artículo 688 n°2 y 687 inciso primero y segundo del CC).

En caso de que los herederos realicen la partición de la herencia, será necesario inscribir dicha partición ante el Conservador de Bienes raíces del lugar donde se encuentre el inmueble para que cada heredero pueda disponer libremente del inmueble que se adjudico (Artículo 688 n°3 y 687 inciso tercero del CC)..

II- SISTEMA REGISTRAL CHILENO.

¿Cuál es la normativa que regula el sistema registral chileno?

Artículos 686 y ss. del Código Civil, Reglamento Conservatorio de Bienes Raíces del 24 de junio de 1857, los artículos 446 y ss. del Código Orgánico de Tribunales y las normas aplicables relativas a los Notarios, del mismo cuerpo legal (artículos 399 y ss.).

¿Qué son los Conservadores de Bienes Raíces?

Los conservadores son ministros de fe encargados de los registros conservatorios de bienes raíces, comercio, mineras, accionistas de sociedades propiamente mineras, asociaciones de canalistas, prenda agraria, prenda industrial, especial de prenda y demás que les encomienden las leyes. El Conservador es calificado como un funcionario auxiliar de la administración de justicia (Artículo 446 del Código Orgánico de Tribunales, en adelante COT).

¿Cómo se organizan los Conservadores de Bienes raíces?

Debe existir una oficina conservatoria en cada comuna o agrupación de comunas que constituya el territorio jurisdiccional de juzgado de letras. Cada Conservador de Bienes Raíces depende de una Corte de Apelaciones, siendo controlado por un Ministro Visitador.

¿Qué registros tiene el Conservador de Bienes Raíces?

1- REPERTORIO:

Libro de ingresos de la oficina del Conservador de Bienes Raíces (en adelante CBR), en él se deben anotar todos los títulos que se presentan al CBR por estricto orden cronológico de llegada, cualquiera que sea su naturaleza, siendo anual (Artículos 21, 27, 30 y 38 del reglamento del CBR).

2- REGISTRO:

Compuesto por el Registro de Propiedad, Registro de Hipotecas y Gravámenes y Registro de Interdicciones y Prohibiciones de enajenar, siendo también anuales (artículos 31 y 36 del reglamento del CBR).

- En Registro de Propiedad se inscribirán las traslaciones de dominio (transferencias, transmisiones y adquisiciones por prescripción).
- En el Registro de Hipotecas y Gravámenes se inscribirán las hipotecas, los censos, los derechos de usufructo, uso y habitación, los fideicomisos, las

- servidumbres y otros gravámenes semejantes.
- En el Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar se inscribirán los impedimentos relacionados con el artículo 53, número 32.

En los mismos registros se realizarán las respectivas cancelaciones, sub inscripciones y demás concernientes a las inscripciones hechas en ellos (artículo 33 del reglamento del CBR). Cada registro parcial tendrá un índice por orden alfabético de los otorgantes y un apéndice donde se inventariarán los documentos agregados al fin de cada Registro.

3- ÍNDICE GENERAL:

Índice por orden alfabético de los otorgantes el cual se forma a medida que se realicen las inscripciones en los respectivos registros. Actualmente la mayoría de los CBR cuentan con un índice computarizado, sin embargo la base de datos electrónica no es una obligación legal ni reglamentaria.

¿El registro conservatorio es público o privado?

El registro conservatorio es público de manera que el CBR está obligado a mostrar los libros de registro y a dar las copias y certificados que se le soliciten.

Se acredita la existencia de inscripciones de dominio o de gravámenes o prohibiciones de enajenar por medio de los respectivos certificados de dominio vigente o de prohibiciones y gravámenes. Asimismo, se deja constancia de la realización de una inscripción mediante un timbre en la copia del título que se presentó al CBR (artículo 49, 50, 51, 85 y 86 del reglamento).

Ej: Si se inscribe una Compraventa, en el dorso de la escritura pública se estampará un timbre donde se señale los datos de la inscripción realizada o los motivos del rechazo.

Sin embargo, el CBR no garantiza la correspondencia entre los títulos de dominio y las características materiales de los predios, ni la calidad de auténtico propietario que puede tener quien aparece como dueño en la inscripción.

¿Qué títulos deben inscribirse?

Los títulos que deben inscribirse se encuentran señalados en el artículo 52 del reglamento del CBR:

- 1) Títulos translaticios de dominio de bienes raíces.
- 2) Títulos constitutivos de usufructo, uso, habitación, censo, fideicomiso e hipoteca constituidos sobre inmuebles.
- 3) Títulos translaticios de los derechos reales que recaigan sobre inmuebles (salvo derecho de usufructo).
- 4) Sentencia ejecutoriada que declara la prescripción adquisitiva de dominio o de cualquiera de dichos derechos.

- 5) La división, reducción y redención del censo.
- 6) La renuncia a cualquier derecho real que recaiga sobre inmueble nombrado en el artículo 52 del reglamento del CBR).

Otros títulos que deben inscribirse no señalados en el artículo en cuestión:

- 1) Sucesiones por causa de muerte.
- 2) La adquisición de la servidumbre de alcantarillado en predio urbano.
- 3) La resolución que confiere el título saneado de un inmueble, según el DL 2695, así como los demás títulos cuya inscripción ordene la ley.
- 4) Los derechos de interdicción provisorio o definitiva.
- 5) La rehabilitación del disipador o demente.
- 6) El decreto que confiera la posesión definitiva de los bienes del desaparecido.
- 7) El decreto que confiera la separación de bienes según lo señalado en el artículo 1385 del Código Civil.

¿Qué títulos pueden inscribirse?

Los títulos que pueden inscribirse se encuentran señalados en el artículo 53 del reglamento del CBR:

- 1) Condiciones suspensivas o resolutorias del dominio de bienes inmuebles o de otros derechos reales constituidos sobre ellos.
- 1) Todo gravamen impuesto en ellos que no sea de los mencionados en los números 1º, y 2º del artículo 52 del reglamento del CBR, como las servidumbres.
- 2) Todo impedimento o prohibición referente a inmuebles, sea convencional, legal o judicial que embarace de cualquier modo el libre ejercicio del derecho de enajenar.

¿Cómo se realizan las inscripciones?

La forma de realizar las inscripciones se detalla en los artículos 54 y siguientes del reglamento del CBR. Sin embargo esto podría resumirse en la exhibición de copia auténtica del título respectivo o de la sentencia judicial con su certificado de ejecutoriedad al CBR correspondiente a la comuna donde se encuentre el inmueble.

También deberán exhibirse los demás documentos necesarios sean públicos o privados (por ejemplo: certificado de avalúo fiscal o certificado de número municipal). De esta forma, aunque el reglamento no lo señale de manera explícita, cabe concluir que solo se aceptan las inscripciones derivadas de instrumentos públicos o resoluciones judiciales ejecutoriadas y debidamente certificadas.

¿Qué se anota en el libro de Repertorio del CBR y cual es su importancia?

En dicho libro se deja constancia del ingreso de un título para su inscripción. Las anotaciones se hacen según el orden de ingreso, y en ella se señala (artículo 24 del reglamento del CBR):

- El nombre y apellido de la persona que presenta el título.
- La naturaleza del acto que contenga la inscripción que trata de hacerse.
- La clase de inscripción que se pide.

- La hora, día y mes de la presentación.
- El registro parcial que debe hacerse a la inscripción y en el número que le corresponde.
- Causales de rechazo en caso de no realizarse la inscripción.

La anotación en el repertorio es presuntiva y *caduca a los dos meses desde su fecha si la solicitud no se convierte en inscripción*. Convertida a inscripción esta genera efectos desde la fecha de la anotación en el libro de repertorio teniendo efecto retroactivo (artículo 15, 16 y 17 del reglamento de CBR). De esta forma, una vez anotada una solicitud en el libro de repertorio, ésta tiene preferencia para su inscripción durante el lapso de 60 días.

¿El Conservador se encuentra obligado a inscribir?

La regla general es que el CBR debe inscribir los títulos que se le presenten sin mayor retardo (Artículos 12, 13, 14, 25 y 70 del reglamento del CBR). El CBR puede negarse a inscribir por las siguientes razones, según el reglamento del CBR:

- Artículo 13: Cuando la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisibles.
- Artículo 14: Cuando el dueño de un fundo lo vende sucesivamente a dos personas distintas, y después de inscrito por uno de los compradores apareciese el otro solicitando igual inscripción, o si un fundo apareciese vendido por persona que según el Registro no es su dueño o actual poseedor, el CBR rehusará también la inscripción hasta que se le haga constar judicialmente que se ha puesto la pretensión en noticia de los interesados a quienes pueda perjudicar la anotación.

En caso de negativa, el CBR deberá estampar el motivo del rechazo en el título respectivo, dejando constancia en el repertorio (artículos 14 inciso final y 18 y siguientes del reglamento del CBR).

La interpretación de los artículos anteriormente señalados, en especial el artículo 13, no es uniforme y la extensión en su aplicación variará entre los diferentes CBR.

¿Qué debe contener la inscripción conservatoria?

El artículo 690 del Código Civil, señala el contenido de las inscripciones conservatorias:

- 1) Inscripción principiará por la fecha.
- 2) Expresión de la naturaleza y fecha del título.
- 3) Nombres, apellidos y domicilios de las partes.
- 4) La designación de la cosa, según aparezca en el título.
- 5) Expresión de la oficina o archivo en que se guarde el original.
- 6) Terminará por la firma del conservador.
- 7) Siempre que se transfiera un derecho antes inscrito, se hará mención de la precedente inscripción en la nueva.

Los artículos siguientes del Código Civil señalan la forma de realización de las

inscripciones relativas a testamentos, sentencias y actos de partición (artículo 691 del Código Civil). El reglamento del CBR señala la forma de inscripción de los títulos de propiedad y demás derechos reales en sus artículos 78 y siguientes.

¿Cómo se arreglan las omisiones en la inscripción?

La falta absoluta en los títulos de las designaciones que ha de contener la inscripción se subsanará por medio de escritura pública suscrita por las partes. Sin embargo, las simples insuficiencias o defectos de los títulos se subsanarán por medio de minutas (artículo 82 del reglamento del CBR).

De las subinscripciones y cancelaciones

Los errores, omisiones y otras modificaciones que sea necesario efectuar a la Inscripciones ya realizadas, se realizan al margen derecho de ésta mediante una “subinscripción”. Sin embargo, si las modificaciones se basan en un nuevo título, debe realizarse una nueva inscripción (artículos 88, 89 y 91 del reglamento del CBR).

La cancelación de una inscripción implica dejarla sin efecto. Para ello, el artículo 91 del reglamento del CBR señala que es necesario hacer una subinscripción la margen de la inscripción que se cancela. Sin embargo esto se aplica en el caso de cancelación por la voluntad de las partes o por sentencia judicial, ya que en caso de transferencia o transmisión del derecho inscrito, la antigua inscripción se entiende cancelada por la nueva (artículo 728 del Código Civil).

¿Las inscripciones se encuentran conectadas entre ellas?

El sistema configura una cadena de inscripciones de dominio por cada predio, con sus eslabones diseminados en los diversos volúmenes anuales del Registro.

Dentro de esta cadena, la inscripción de dominio tiene especial importancia, ya que en ella se hará referencia a las inscripciones anteriores y por medio de anotaciones marginales, se señalará la existencia de prohibiciones o hipotecas que afecten el inmueble.

II- NOTARIOS Y ESCRITURAS PÚBLICAS:

Ya que el CBR solo inscribe documentos públicos, es importante tener un conocimiento básico del oficio del Notario y de los requisitos mínimos de las escrituras públicas.

¿Qué es y cuales son las funciones de un Notario?

El notario es un ministro de fe pública, encargado de autorizar y guardar en su archivo los instrumentos que ante ellos se otorguen, de dar a las partes interesadas los testimonios que pidieren y de practicar las demás diligencias que la ley le encomiende (artículo 399 del COT).

FUNCIONES DEL NOTARIO (ARTÍCULO 401 DEL COT):

- 1) Extender los instrumentos públicos con arreglo a las instrucciones que, de palabra o por escrito, les dieren las partes otorgantes.
- 2) Levantar inventarios solemnes.
- 3) Efectuar protestos de letras de cambio y demás documentos mercantiles.
- 4) Notificar los traspasos de acciones y constituciones y notificaciones de prenda que se les solicitaren.
- 5) Asistir a las juntas generales de accionistas de sociedades anónimas, para los efectos que la ley o el reglamento de ellas lo exigieren.
- 6) En general, dar fe de los hechos para que fueren requeridos y que no estuvieren encomendados a otros funcionarios.
- 7) Guardar y conservar en riguroso orden cronológico los instrumentos que ante ellos se otorguen, en forma de precaver todo extravío y hacer fácil y expedito su examen.
- 8) Otorgar certificados o testimonios de los actos celebrados ante ellos o protocolizados en sus registros.
- 9) Facilitar a cualquier persona que lo solicite, el examen de los instrumentos públicos que ante ellos se otorguen y documentos que se protocolicen.
- 10) Autorizar las firmas que se estampen en documentos privados, sea en su presencia o cuya autenticidad les conste.
- 11) Las demás tareas que le encomiende la ley.

¿Qué son y cuales es el contenido de las escrituras públicas?

La escritura pública es el instrumento público o auténtico otorgado con las solemnidades que fija la ley, por el competente notario e incorporado en su protocolo o registro público (artículo 403 del COT).

Las escrituras públicas deben escribirse en idioma castellano, con estilo claro y preciso. No podrán emplearse abreviaturas, cifras ni otros signos que los caracteres de uso corriente ni deben existir espacios en blanco. Podrá hacerse uso de palabras en otro idioma que sean de uso general.

Los reversos de las hojas de los instrumentos públicos deben ser inutilizadas por medio de la firma y sello del notario (artículo 404 del COT).

CONTENIDO DE LAS ESCRITURAS PÚBLICAS (ARTÍCULO 405 DEL COT):

- 1) Lugar y fecha de su otorgamiento.
- 2) La individualización del notario autorizante.
- 3) Nombre de los comparecientes, señalando su nacionalidad, estado civil, profesión,
- 4) domicilio y cedula de identidad.
- 5) Indicación del numero de anotación que tenga en el repertorio, que se hará el día en que sea firmada por el primero de los otorgantes.

Proyecto Derecho piensa en Chile
Clínica Interdisciplinaria de Promoción de Derechos en Zonas Rurales
Separata de Posesiones Efectivas
1º Semestre del 2011

Bibliografía

PEÑAILILLO, Daniel. *Los Bienes, la propiedad y otros derechos reales*, Editorial Jurídica de Chile, 2006.

FELIÚ S., Juan. *Manual de estudio de títulos de dominio de la propiedad inmobiliaria*, Editorial Jurídica de Chile, 2006.