

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

PRESENTE Y FUTURO DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

CHILE

FERNANDO FUEYO LANERI

Profesor extraordinario y titular de Derecho Civil - Profesor titular de Derecho de los Registros - Universidad de Chile

SUMARIO

1. Advertencia previa. 2. Sólo unas notas características o distintivas que sirvan para el conocimiento del sistema legal chileno. 3. Pluralidad de sistemas legales. 4. El sistema original y común nació con el Código Civil. 5. Fuentes múltiples del sistema legal primitivo. Originalidad de Bello, incluso en esta materia. 6. Folio personal y cronológico. 7. Mera tenencia, posesión y propiedad. 8. Aplicación de la teoría del título y del modo de adquirir. 9. Funciones múltiples de la inscripción. 9.1. Tradición mediante inscripción del título. 9.2. La inscripción es requisito, prueba y garantía de la posesión de los inmuebles. 9.3. La inscripción como justo título que habilita para adquirir por prescripción. 9.4. La inscripción como medio especial de publicidad y de mantener la historia continuada de la propiedad raíz. 9.5. La inscripción como solemnidad de ciertos actos jurídicos. 10. La inscripción no es prueba del dominio. 11. Las inscripciones paralelas. 12. Las llamadas "inscripciones de papel". 13. La prescripción adquisitiva o usucapión. Único medio de probar el dominio. 14. La inscripción es constitutiva sólo en cuanto a su función idealizada en la ley, y declarativa en cuanto a sus efectos. 15. El conservador de bienes raíces y sus principales funciones. 16. El sistema notarial chileno no coadyuva al registral inmobiliario. 17. Futuro del Registro de la Propiedad Inmueble en Chile. 18. Conclusiones.

1. ADVERTENCIA PREVIA

Entre mis aportes al presente simposio internacional se encuentran dos trabajos confeccionados especialmente para esta oportunidad.

Uno es general y podría tener la autoría de uno o más participantes que provinieran de cualquier país, y pone el acento en la necesidad y urgencia de una acción mancomunada destinada al desarrollo efectivo de los sistemas legales y de la tecnología en la materia registral inmobiliaria. La vía más feliz que he señalado allí es la de la cooperación internacional institucionalizada, suficientemente conocida y practicada desde hace

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

decenios, con frutos magníficos, con la responsabilidad de los Estados, y que, sin embargo, ha olvidado la materia de nuestros afanes, con evidente descuido, y contribuyendo en gran medida al retraso del programa de estudios y acción correspondientes.

El otro trabajo a que aludía es el presente, exigido acertadamente por la Dirección General organizadora del simposio. Tiene por objeto reseñar el sistema legal imperante en el lugar del que uno proviene, su aplicación real y efectiva por los órganos pertinentes, y, además, las inquietudes de reformas que allí se observan.

Como agregación de mi propia cuenta, debe recomendarse la mayor exactitud en lo que se exponga a título de información, pues sólo de ese modo podrá llegarse al conocimiento debido de la realidad que se vive en cada país concurrente, y sólo así podrá seguir un diálogo provechoso en conclusiones destinadas a proyectos del mayor nivel.

2. SOLO UNAS NOTAS CARACTERÍSTICAS O DISTINTIVAS QUE SIRVAN PARA UN CONOCIMIENTO DEL SISTEMA LEGAL CHILENO

Dada la limitación razonable impuesta a la extensión que ha de tener cada trabajo y la circunstancia de estar dirigido hacia especialistas del exterior que apreciarán mejor un trabajo de síntesis, aquí me esforzaré por presentar unas notas características o distintivas del sistema legal chileno en torno de la materia registral inmobiliaria.

Trataré, además, que esas "notas" - a despecho de su brevedad y modestia - contengan alguna dosis interpretativa útil para el miraje desde fuera y para la obtención del provecho intelectual que han previsto los organizadores de este simposio internacional.

Por último, creo que en el caso del presente trabajo, como en el de todos y cada uno de los restantes invitados a Buenos Aires, se podrá observar un mérito, al menos: expone uno que ha vivido la legislación pertinente.

Mas, el sistema completo, con sus modificaciones más o menos profundas, las controversias que dentro de él se han suscitado, con o sin complicidad del sistema legal, las aplicaciones que de él han hecho los tribunales frente a conflictos suscitados, y, por último, ese enjambre de situaciones y modos de ser que van envueltos en las cosas y que puede conocer y dar a conocer más bien uno que está dentro, no aquel que observa desde afuera leyendo textos, sean o no legales, y que frecuentemente distan de la verdad estricta(1)(341).

3. PLURALIDAD DE SISTEMAS LEGALES

No podría dejarse de mencionar que el sistema legal chileno nació con un estatuto único aplicable indistintamente a territorios, personas o situaciones cualesquiera, sin distinciones.

Tal cosa sucedió al dictarse el Código Civil de 14 de diciembre de 1855, que dispuso normas relativas a los inmuebles y los derechos reales sobre ellos, y, además, ordenó la dictación de un reglamento especial que

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

determina la organización del servicio que tendría a su cargo tan importante función, como, asimismo, "la forma y solemnidad de las inscripciones" (art. 695 del Código Civil).

En tal virtud se promulgó el Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces. Tiene fecha 24 de junio de 1857. Salvo contadas excepciones, todas ellas de escasa trascendencia, el texto del Código y del Reglamento hoy es el mismo en la materia que nos ocupa. Ambos textos, por consiguiente, sobrepasan largamente un siglo.

Con el correr del tiempo, especialmente a contar de cincuenta años atrás, y acentuadamente en los años más recientes, una legislación relativamente abundante se ha venido ocupando de los inmuebles y su tráfico. En forma general, honda y trascendente en algunos casos, y, en otros, en cambio, atendiendo a particularismos de variado orden, que se refieren indistintamente a factores personales o reales, al título o al modo de adquirir, al saneamiento o convalidación "por golpe de ley", a la abreviación de los plazos de prescripción adquisitiva del dominio, o extintiva de acciones vinculadas con el título, etcétera.

Sería preciso caer en un estudio particular si en esta oportunidad se hiciera referencia a cada una de estas leyes que se ocupan de algún modo del registro inmobiliario, y que complementan, alteran o contradicen las reglas del sistema legal aludido en un comienzo; acaso no crean en el hecho un nuevo sistema, o nuevos sistemas opuestos al originario, para ser aplicados a una situación determinada que se ha originado y reclama solución efectiva y urgente, situación que en la práctica abarca masas de unidades parcelarias, o masas de individuos que carecen de título inscrito, o que éste nació viciado, no ostentando los individuos otra calidad que la de simples poseedores y el deseo ferviente no siempre legalmente justificado de transformarse en dueños con el egoísmo y codicia que distinguen al hombre.

Por el momento baste afirmar - como verdad objetiva - que los sistemas legales son varios: uno común y originario; otros agregados en el tiempo, a veces a través de reglas de variada trascendencia, a veces bajo el módulo de un verdadero sistema relacionado con hipótesis determinadas.

Además, baste en esta ocasión alguna deducción simple: lo anterior debe obedecer - y obedece necesariamente - a defectos del sistema originario creado por el Código Civil y el Reglamento que le siguió, y que se ha tratado de subsanar mediante legislación de excepción conducente al saneamiento.

A lo anterior puede añadirse que las técnicas de aplicación pueden estar retrasadas, o, al menos, muy sobrepasadas en relación con el volumen mayor de operaciones en nuestros días. Es una cuestión de época sobradamente superada; el fenómeno se presentaría de igual forma en cualquier país del universo.

De todos modos, la multiplicidad de sistemas legales es un hecho, además, muy fácil de comprobar.

4. EL SISTEMA ORIGINAL Y COMÚN NACIÓ CON EL CÓDIGO CIVIL

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

CHILENO

A pesar de la alusión ya hecha al punto enunciado, bueno es remarcar que el sistema legal de Chile, en esta materia, se concibió, estructuró y organizó junto con el Código Civil, promulgado el 14 de diciembre de 1855, para empezar a regir el 1º de enero de 1857. Mas el Reglamento respectivo, de 24 de junio de 1857, que es un verdadero decreto con fuerza de ley, pues ya estaba ordenado en una disposición especial del Código, el art. 695.

Lo importante es que toda la civilística comprometida en un sistema registral inmobiliario - dominio, posesión, derechos reales, prescripción adquisitiva, clasificación de los bienes, particularmente en muebles e inmuebles, buena fe, validez o ineficacia del contrato, capacidad, vicios del consentimiento y mil materias más de variado nivel - se estructuró y se formuló a un tiempo con lo registral.

Lo uno y lo otro nace a un mismo tiempo, con aplicación de una misma política legislativa, por obra de unos mismos hombres, y unos mismos particularismos, sea para bien o para mal, pero así fue. No hubo oportunidad, por tanto, de hacer dos cosas con origen diferente, discordantes entre sí; el Código Civil, verdadera fuente materna, y un sistema registral inmobiliario derivado de aquella fuente. Insisto en el punto porque no ocurrió del mismo modo en muchos países. Recordemos que la Ley Hipotecaria española es de 1861 y el Código Civil empezó a regir en 1889, casi treinta años después.

Al revés, el Código Civil de Vélez Sársfield nació mucho antes que el sistema legal argentino registral inmobiliario. En el primero se admitió que vendría más tarde un ordenamiento positivo especial; pero en el Código mismo no se anticipó su estructuración.

5. FUENTES MÚLTIPLES DEL SISTEMA LEGAL PRIMITIVO.

ORIGINALIDAD DE BELLO, INCLUSO EN ESTA MATERIA

Quien se ponga a estudiar por primera vez el sistema legal chileno en la materia registral inmobiliaria - y aun el ya iniciado - deberá tomar debida nota de algunos antecedentes que resultan primordiales

La costumbre muy arraigada de asimilar el sistema en estudio a otro u otros que le hubieren servido de precedente o inspiración tropezará con la circunstancia de que el Código Civil chileno, de don Andrés Bello y López, se caracteriza por su originalidad en esta materia y también en su totalidad(2)(342).

Dicho Código Civil es enteramente nuevo en cuanto a concepción general, plan de exposición, soluciones particulares, adaptación al medio nacional de fórmulas que daban Códigos anteriores, y, finalmente, reproducción literal (no disimulada y estropeada) de algún texto en los casos precisos en que no cabía otra creación, propia, a juicio de Bello.

¿Cómo resulta o se produce todo ello? A mi juicio, y en gran parte, por el

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

uso de fuentes múltiples, integrales, conforme a un riguroso método científico, muy de Bello; verdadero sabio, de formación plena, humanista, y, por sobre todo, romanista auténtico. Repito, las fuentes que usó para elaborar el Código son múltiples, diría que todas las de su época, puesto que fue incluso un gran informático.

Con todo, siendo grande su número, lo importante es destacar que jamás podríamos dar a ellas, en general, un carácter absoluto, pleno, decisorio, suficiente; como para poder decir que el Código resultante, en la parte que sea, es producto de tal o cual fuente, singularizando, como apuntando con el dedo.

Según mis últimas reflexiones, disponiendo Bello de tantas fuentes a la vista, aprovechó de ellas, generalmente, meras sugerencias o inspiraciones, atisbos de soluciones, simples ideas para empezar a discurrir e intentar una construcción jurídica.

Escogiendo, recibiendo y descartando, haciendo suya una parte del todo, combinando elementos de uno y otro lado para lograr el equilibrio, excluyendo fuente tan importante como el Code Napoleón cada vez que lo juzgó pertinente, y aprovechando el sedimento que en su cerebro dejaban las fuentes de conocimiento en conjunto, formuló su propio pensamiento, innovador, por supuesto, y muchas veces aún vigente en nuestros días.

¿Qué decir especialmente en cuanto a la materia registral inmobiliaria?

Incontestablemente se confirma en este caso la originalidad que caracteriza al Código de referencia; aunque aquí me atrevo a decir que esa originalidad es francamente absoluta.

Siguiendo sus palabras en el mensaje que precedió al proyecto de Código elevado a la consideración del Congreso Nacional, "en cuanto al dominio, uso y goce de los bienes, se han introducido novedades que tienden a importantes y benéficos resultados". En otras palabras, y para empezar, se volvían las espaldas al sistema imperante de la legislación española de la época (y por descontado que se ignoraba la Ley Hipotecaria española de años más tarde).

Más adelante, se observa una pálida alusión a la legislación alemana de algunos sectores en particular. "La institución de que acabo de hablaros se aproxima a lo que de tiempo atrás ha existido en varios Estados de Alemania y que otras naciones civilizadas aspiran actualmente a imitar. Sus buenos efectos han sido ampliamente demostrados por la experiencia."

Conociendo a Bello y su método, y la legislación resultante, ¿qué valor o trascendencia debemos darle a las palabras suyas recién transcritas? A mi juicio, ninguno. Fuera de que él mismo nos señala que lo hecho "se aproxima a . . .".

En suma, perderíamos el tiempo poniendo una etiqueta al sistema legal que ideó. Ese sistema debemos tomarlo como original, y tan refinadamente especial, que cuesta entenderlo, sobre todo por quienes se adentran al estudio de un sistema registral inmobiliario con el precedente de los modelos clásicos y de los cuales todas las legislaciones tomaron algo o bastante, combinando unos con otros, o sin combinación.

Dicha fórmula, ciertamente original, pudo ser acertada, o hasta genial, para

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

esa mitad del siglo XIX. Por sobre todo, destaca una fuerte dosis de prudencia no llamando a procesar de algún modo la validez o invalidez de los títulos de quienes se tenían por dueños a la época de dictarse la nueva legislación, ni dando a la inscripción mérito de dominio sino tan sólo de posesión, y, finalmente, dejando siempre la "puerta abierta" para una discusión judicial a fin de amparar a otros con mejores derechos, al menos durante el tiempo de prescripción adquisitiva.

De cualquier modo, el transcurso del tiempo y circunstancias de hecho absolutamente nuevas y jamás imaginadas hace más de un siglo han debido aconsejar una nueva legislación sobre la materia; además que de modernas técnicas para el manejo y recuperación de datos.

6. FOLIO PERSONAL Y CRONOLÓGICO

Una de tantas demostraciones de haber sufrido el sistema la acción del tiempo es que aún rige en Chile el folio personal y cronológico. La persona es el centro de gravedad de la inscripción, y lo demás es complementario o de agregación necesaria. Por consiguiente, una inscripción por cada titular que inscribe y a medida que se van practicando las inscripciones por orden de ingreso al servicio. Estas son en extracto, no de texto completo, o transcripciones del título, como en otros sistemas.

Las indicaciones del contenido esencial de una inscripción relativa al dominio, u otro derecho real, nos la proporciona el inciso 2º del art. 690 del Código Civil. "La inscripción principiará por la fecha de este acto; expresará la naturaleza y fecha del título, los nombres, apellidos y domicilios de las partes y la designación de la cosa, según todo ello aparezca en el título; expresará además la oficina o archivo en que se guarde el título original." Cuando en la inscripción se alude al adquirente, se hace con una frase enfática e invariable: "Don Fulano de Tal es dueño de . . .".

La verdad que tal calidad, ideal para el adquirente y buscada por él, no resultará ser efectiva en todos los casos, puesto que para que eso suceda debe empezarse por la condición sine qua non de ser dueño el tradente, según aplicación de un principio del Derecho romano suficientemente conocido; fuera de que la inscripción, por sí misma, no asegura el dominio propiamente, sino tan sólo es requisito, prueba y garantía de la posesión del bien raíz, conforme se detallará más adelante.

"La designación de la cosa", que parece algo tan simple, es nada menos que un requisito de difícil cumplimiento en la realidad.

Se alude de ese modo al señalamiento de los deslindes del predio conforme a los puntos cardinales, longitud de cada una de las líneas que forman la figura correspondiente, los vecinos del predio en cada lado y según lo fueron algún día y seguramente hoy no, nombre que tuviere eventualmente el predio, rol o individualización fiscal para efectos del pago de contribución a los bienes raíces, calle, camino, plaza o pasaje colindante, etcétera.

A veces la descripción se gráfica con un plano que se acompaña, o que, habiendo sido acompañado en transferencia anterior, esta vez se hace

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

referencia a él y su lugar preciso de archivo.

Salvo el caso de urbanizaciones modernas, que son de gran extensión (a lo mejor de 100 o más hectáreas), y en las cuales se han ordenado las diversas porciones o parcelas con real exactitud, y algún predio especial favorecido por deslindes naturales inconfundibles, y también el caso de la propiedad horizontal (por razones obvias), en lo demás, la llamada "designación de la cosa" es imprecisa, confusa, vaga y a veces muy distante de la realidad. Por supuesto que eso ha dado lugar a conflictos judiciales en todo tiempo.

No hace falta decir aquí que el sistema de folio personal y cronológico, en libros diferentes, distantes entre ellos a veces muchos años, está universalmente rechazado. No es necesario pormenorizar a este respecto.

7. MERA TENENCIA, POSESIÓN Y PROPIEDAD

Se trata de tres niveles de contactos del hombre con las cosas, cada uno definido por el Código Civil chileno. Por ser nociones básicas, y a fin de no caer en confusiones, se reproducirán las respectivas definiciones legales(3)(343).

Mera tenencia. "Art. 714. Se llama mera tenencia la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño. El acreedor prendario, el secuestre, el usufructuario, el usuario, el que tiene el derecho de habitación, son meros tenedores de la cosa empeñada, secuestrada, o cuyo usufructo, uso o habitación les pertenece. Lo dicho se aplica generalmente a todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno."

Posesión. "Art. 700. La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo."

Propiedad. "Art. 582. El dominio (que se llama también propiedad) es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente; no siendo contra ley o contra derecho ajeno."

8. APLICACIÓN DE LA TEORÍA DEL TÍTULO Y DEL MODO DE ADQUIRIR

Es evidente que en el sistema chileno se aplica la teoría románica que distingue título o causa *adquirendi* y modo de adquirir, ambos íntimamente ligados entre sí. Reafirmando esta idea, Bello nos dice en el mensaje: "Mientras la inscripción no se verifica, un contrato puede ser perfecto, puede producir obligaciones y derechos entre las partes, pero no transfiere el dominio, no transfiere ningún derecho real, ni tiene respecto de terceros existencia alguna".

9. FUNCIONES MÚLTIPLES DE LA INSCRIPCIÓN

La inscripción es capaz de cumplir múltiples funciones, sea

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

simultáneamente en una misma hipótesis, sea alternativamente, según el caso. Se indicarán esas funciones y se podrá apreciar, al propio tiempo, que esa variedad de funciones fija, a su vez, diversidad de la naturaleza jurídica de dicha inscripción.

9.1. TRADICIÓN MEDIANTE LA INSCRIPCIÓN DEL TÍTULO

El art. 686 del Código Civil nos precisa que "se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en el Registro del Conservador". En el inciso 2º de la misma disposición se agregan los demás derechos reales como afectos a la tradición mediante inscripción, exceptuándose solamente las servidumbres, y según doctrina el derecho real de herencia.

Bello es insistente, y en el mensaje nos expresa: "La transferencia y transmisión del dominio, la constitución de todo derecho real, exceptuadas, como he dicho, las servidumbres, exige una tradición; y la única forma de tradición que para estos actos corresponde es la inscripción en el Registro Conservatorio".

9.2. LA INSCRIPCIÓN ES REQUISITO. PRUEBA Y GARANTÍA DE LA CESIÓN DE LOS INMUEBLES(4)(344)

Aquí nos enfrentamos a una cuestión fundamental del sistema legal chileno: gira en torno de la posesión y no del dominio. Consecuentemente con ello la materia completa suele rotularse bajo el nombre de "teoría de la posesión inscrita", que justamente lo llevan innumerables trabajos nacionales sobre el tema.

Agreguemos algo más: la inscripción no prueba el dominio, y éste tiene una sola forma de probarse en Chile, que es por la prescripción adquisitiva o usucapión, vale decir, por otro modo de adquirirse el dominio, diverso de la tradición. En otras palabras, se excluye el modo común y se acude al modo excepcional y destinado a consolidar situaciones inciertas, requiriéndose para ello, naturalmente, un desplazamiento considerable en el tiempo. Esta viene a ser, en definitiva, lamentablemente, la verdadera inseguridad jurídica del sistema.

Esta posesión de los inmuebles se adquiere por la inscripción, se prueba en general mediante dicha inscripción, y ésta sirve, por último, de garantía, generalmente frente al usurpador, sea que éste cuente a su favor con otra inscripción o que carezca de ella.

a) La inscripción es requisito para adquirir la posesión en virtud del art. 724 del Código Civil. Dicha disposición establece que "si la cosa es de aquellas cuya tradición debe hacerse por inscripción en el Registro del Conservador, nadie podrá adquirir la posesión de ella sino por este medio".

Superada una doctrina que se ha dado en llamar de la inscripción - ficción, formulada originalmente por el profesor Humberto Trucco F.(5)(345), y según la cual basta la inscripción para cubrir los dos elementos de la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

posesión (corpus y animus del art. 700), lo cierto es que ha prevalecido en definitiva la buena doctrina que nos aclara que la inscripción es adquisitiva de posesión en cuanto solemniza y reitera la tenencia con ánimo de señor y dueño. De este modo, de faltar la tenencia material en favor del titular de la inscripción, no hay posesión. En esta forma la inscripción es coincidente con la realidad, contribuye a su publicidad y es reafirmatoria de cierta garantía del sistema.

b) Otro de los atributos de la inscripción es el de servir de garantía de la posesión, en cuanto confiere al titular el beneficio de conservar su posesión si un tercero se apodera de la cosa, pues, en tal caso, éste "no adquiere la posesión de ella ni pone fin a la posesión existente".

Si aquel que empieza a conocer el sistema legal chileno tomara a la letra este atributo de la inscripción, de ser garantía de la posesión, y a la vez no considerara la relatividad que aquí tiene la noción de "garantía", caería fatalmente en un grave error.

Expresándolo en forma más amplia, lo cierto es que, dadas las circunstancias de que las disposiciones que abordan el atributo de la garantía distinguen entre inmuebles inscritos y no inscritos, entre usurpador que enajena a su propio nombre porque se da por dueño y usurpador que lo hace a nombre del dueño, entre posesión violenta y clandestina y posesión que no lo es, entre nueva inscripción que es "competente inscripción" e inscripción que no lo es, dándose en cada una de estas prolijas distinciones soluciones diferentes o de variante, y que, finalmente, se admite la prescripción adquisitiva de bienes raíces contra título inscrito, consideradas esas circunstancias, repito, la simple aseveración de que la inscripción es garantía de la posesión resulta dudosa y hasta temeraria. Y es entonces cuando el sistema toca fondo, precisamente desde el punto de vista de la seguridad registral(6)(346).

c) La inscripción es también prueba de la posesión. Norman la materia dos disposiciones: los arts. 924 y 925 del Código Civil. Fundamentalmente, el primero se refiere a la hipótesis de inmueble inscrito y siempre que la inscripción respectiva tenga más de un año, y el segundo, al caso de los inmuebles no inscritos.

Pasando por alto detalles y modalidades o variantes interpretativas que se observan en el curso de más de cien años de aplicación de las citadas disposiciones, lo cierto es que a la afirmación de lo fundamental, conforme acaba de expresarse, se agrega lo siguiente: el art. 925 del Código Civil se aplica no solamente cuando se intenta probar la posesión de los inmuebles no inscritos, o cuya inscripción tenga menos de un año, sino que aun en el caso de los inmuebles inscritos - por extensión -, si la respectiva posesión no resulta suficientemente acreditada por la inscripción.

9.3. LA INSCRIPCIÓN COMO JUSTO TÍTULO QUE HABILITA PARA ADQUIRIR POR PRESCRIPCIÓN

Si el sistema legal, en general, no ofrece dominio seguro al adquirente que inscribe, si la posesión que se inscribe puede ser regular o bien irregular,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

según los casos y con efectos jurídicos diferentes, si el adquirente no puede atribuirse mayores derechos de los que tenía el tradente al tiempo de la tradición, y si el sistema mismo no define situaciones ni conflictos en el momento inicial de la inscripción, fácil es comprender que se haya dado a la inscripción una función más: la de servir de justo título para llegar a ser dueño por vía de prescripción adquisitiva o usucapión.

No se adquiere el dominio al tiempo de la inscripción, como tampoco se toma decisión que resuelva un conflicto posible; pero, pidiéndose ayuda al tiempo y dándose expectativas a terceros, se ofrece una solución diferida, para cuando se cumpla la prescripción adquisitiva. Mientras tanto: espera, incertidumbre, posible controversia judicial, defraudación de la buena fe del adquirente, etcétera.

Eso explica el art. 683 del Código Civil: "La tradición da al adquirente en los casos y del modo que las leyes señalan, el derecho de ganar por la prescripción el dominio de que el tradente carecía, aunque el tradente no haya tenido derecho".

9.4. LA INSCRIPCIÓN COMO MEDIO ESPECIAL DE PUBLICIDAD Y DE MANTENER LA HISTORIA CONTINUADA DE LA PROPIEDAD RAÍZ

Nos encontramos con dos situaciones en las que la inscripción es ajena al problema de la posesión, pues no se adquiere ésta en virtud de la inscripción; pero es igualmente ajena al modo de adquirir el dominio denominado tradición.

a) Uno de los casos es el de la inscripción que deben hacer los herederos que han adquirido por el modo sucesión por causa de muerte; pero que deben inscribir en el Registro del Conservador para dar la debida publicidad a su adquisición y a fin de mantener la continuidad de la historia de la propiedad raíz. Por eso es que el art. 688 del Código Civil obliga a los herederos a inscribir so pena de no poder disponer de los inmuebles que les hubiere correspondido en herencia.

b) El otro caso es el de la sentencia judicial ejecutoriada que, al término de una controversia sobre el dominio de un bien raíz, declara la prescripción adquisitiva en favor de uno de los litigantes. Se inscribe la sentencia para dar cumplimiento a los mismos objetivos recién expresados, a la vez que se le hace producir efectos frente a terceros. La disposición que ordena la inscripción es el art. 689.

9.5. LA INSCRIPCIÓN COMO SOLEMNIDAD DE CIERTOS ACTOS JURÍDICOS

Siempre al margen de las funciones principales atribuidas a la inscripción, nos encontramos con la posibilidad de que aquélla sea solemnidad de ciertos actos jurídicos, en virtud de disposiciones expresas, y sin descartar que en algunos de esos casos dicha inscripción, además, cumpla la función de tradición del derecho real respectivo, repitiéndose una vez más la teoría del título y del modo.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Se citan los siguientes casos de inscripción - solemnidad: a) Donaciones irrevocables (art. 1400); b) Requisito de validez de las hipotecas (art. 2410); c) Requisito de validez de los censos (art. 2027); d) Requisito de validez para la constitución de un usufructo por acto entre vivos sobre inmuebles (art. 767), e) Constitución del derecho de habitación (art. 812); y f) Constitución de la propiedad fiduciaria (art. 735).

En los primeros casos citados habría, a juicio de buena parte de la doctrina, además, tradición del derecho real respectivo. Esto es, el de dominio, el de hipoteca y el de censo, respectivamente.

10. LA INSCRIPCIÓN NO ES PRUEBA DE DOMINIO

Ya se ha dicho que nuestro sistema gira en torno de la posesión; como que se estudia - repito una vez más - bajo el nombre de "Teoría de la posesión inscrita". Igualmente está expresado en varios pasajes de este trabajo que la inscripción no prueba el dominio. Es preciso, sin embargo, insistir en ello agregando algo bajo un epígrafe especial, como el recién señalado.

La conclusión de no ser la inscripción prueba de dominio emerge no sólo de disposiciones legales sino que, aun del mensaje redactado por Bello. Allí manifestó dos cosas en relación con este punto. En primer lugar, no quiso - o no se atrevió - a "obligar" a todos los titulares del dominio u otros derechos reales a que se inscribieran, perentoriamente, dentro de plazos determinados; por lo que la inscripción no es propiamente "obligatoria". Se crean factores que impulsan a inscribir; pero no se "obliga" a inscribir.

Bello, luego de admitir que algunas legislaciones contemplan la inscripción como garantía de la propiedad, formula su reparo en los siguientes términos: "Mas, para ir tan lejos, hubiera sido necesario obligar a todo propietario, o todo usufructuario, a todo usuario de bienes raíces a inscribirse . . .".

En seguida, Bello añade que para establecer la "obligación" habría sido preciso abrir un procedimiento destinado a justificar previamente la realidad y el valor del título respectivo. Hacía alusión, por supuesto, al principio registral de la legalidad, que, de aplicarse, habría exigido una efectiva calificación registral por parte del conservador, o de quien fuera en este período inicial de Registro aún en blanco y primeras inscripciones por practicarse. La "obligación", pues, según Bello, llevaría aparejado un proceso a instancia del interesado, "justificando previamente la realidad y valor de los títulos; y claro está que no era posible obtener este resultado, sino por medio de providencias compulsivas, que producirían multiplicados y embarazosos procedimientos judiciales, y muchas veces juicios contradictorios, costosos y de larga duración".

Sentado que la inscripción no es prueba de dominio, la misión del Registro como instrumento de seguridad jurídica ha sido sustituida por un mecanismo de consolidación de situaciones jurídicas adquiridas, como es la prescripción adquisitiva, culminación de un largo y engorroso proceso. A su vez, constituye el único medio de probar en Chile el dominio sobre un bien raíz. Finalmente, Bello expresó lo citado anteriormente hace ciento

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

treinta años y conforme a las circunstancias de ese instante. Hoy no es válido lo que dijo en aquel tiempo.

11. LAS INSCRIPCIONES PARALELAS

Es frecuente el caso de un mismo predio que se encuentre inscrito, separadamente, a nombre de dos titulares que no son precisamente comuneros entre sí. La situación es posible en atención a varios factores. En general, contribuyen poderosamente a la doble inscripción posesoria: el sistema de folio personal; la subsistencia del régimen de inmuebles no inscritos y que llegan al Registro por primera vez según un procedimiento simplísimo de publicaciones en los periódicos y fijación de carteles, ignorándolo generalmente el antiguo poseedor inscrito; la inscripción disparatada de un Departamento completo (división geográfica del país) por parte del Estado, seguida de donaciones de partes, títulos que se han inscrito sin el menor inconveniente(7)(347), y, sobre todo, por la transgresión sistemática al principio de la legalidad, ya que falta, como se ha dicho, una efectiva calificación registral por parte de la autoridad encargada del Registro.

12. LAS LLAMADAS "INSCRIPCIONES DE PAPEL"

Si prácticamente está ausente el principio registral de la legalidad, y por ese camino se llega fácilmente a la doble inscripción, nada podrá extrañarnos que, avanzando otro poco, nos encontráramos con las llamadas "inscripciones de papel", planteadas derechamente, y defendiendo su valor, por Humberto Trucco Franzani en su artículo publicado en 1909(8)(348).

Se han definido estas inscripciones como aquellas que se refieren a bienes raíces que en el hecho jamás se han poseído. No constituyen, pues, más que una simple anotación en el Registro del Conservador, que no corresponde a una realidad posesoria. Como inscripciones son vacías, huecas, nada simbolizan, nada envuelven; por lo mismo, son de papel. Es como la "inscripción" del nacimiento de una persona que no existe ni ha existido; carece de sustancia y valor, es írrita.

Luego de largas controversias - aun judiciales - se llegó a precisar que si el inmueble respectivo aún no había ingresado al régimen de la posesión inscrita, y era por tanto de los llamados no inscritos, la "inscripción de papel" no era capaz de poner términos a la posesión de hecho que sobre el mismo inmueble venía ejerciéndose, y por lo mismo dicha inscripción carece de valor legal.

Los tribunales, por su parte, han amparado la posesión no inscrita que se ha ejercido sin interrupción ni desapoderamiento, declarando que la simple inscripción de títulos traslativos de dominio, no acompañada de la aprehensión material del inmueble respectivo, no confiere posesión al titular de la inscripción ni hace perder su posesión al antiguo poseedor. En suma, una inscripción originaria no tiene valor contra la posesión no inscrita, si no va acompañada de la tenencia real del inmueble a que se refiere(9)(349).

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Tratándose de inmuebles que ya han ingresado al régimen de la inscripción conservatoria, la solución tiende igualmente, a la exigencia de una nueva inscripción que vaya acompañada de una tenencia real y efectiva con ánimo de señor y dueño, en otras palabras, que tampoco sea de papel. Por consiguiente, si coexisten dos inscripciones del mismo inmueble a nombre de titulares diferentes, conservará la posesión aquel que primero las obtuvo mediante inscripción y tenencia material con ánimo de señor y dueño, y la perderá cuando el segundo poseedor inscrito adquiera esa tenencia desplazando al anterior.

Definido el problema de las posesiones conflictivas, ¿queda resuelto el problema de dominio? No, es aparte. Se definirá acudiéndose a otro modo de adquirir, la prescripción adquisitiva o usucapión, y para ello uno de los elementos o factores será precisamente el de la posesión. A su vez se distinguirán clases de posesión (regular o irregular), y entrará a aplicarse la accesión de posesiones (art. 717), esto es, añadiéndose la del antecesor y la de "una serie no interrumpida de antecesores", si bien "con sus calidades y vicios".

En suma, con motivo de las "inscripciones de papel" estamos frente a un incordio más del sistema en descripción.

13. LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA O USUCAPIÓN. ÚNICO MEDIO DE PROBAR EL DOMINIO

La prescripción adquisitiva o usucapión puede ser según registro o bien contra registro; en ambos casos favoreciéndose a un titular inscrito. Pero mientras en el primer supuesto se logra la prescripción frente a un poseedor material, no inscrito, en el segundo se obtiene frente a otro titular inscrito, sin que pueda extrañarnos la doble inscripción, como ya se ha reiterado.

a) Prescripción según Registro. Se permite en este caso que la adquisición del derecho real favorezca a un titular inscrito frente a un mero tenedor material que no tiene esa posibilidad. Como puede observarse, la inscripción que en un principio no permitió el dominio del titular, le sirve, sin embargo de justo título para prescribir. Aquí se demuestra, una vez más, la ventaja de inscribir y el estímulo de la ley para que se alcance al Registro; al poseedor inscrito se le confiere una condición superior en relación con el no inscrito y en un momento dado se le concreta su ventaja. Lo que no quiere decir, como ya se manifestó, que la inscripción se haya establecido en forma "obligatoria".

b) Prescripción contra Registro, o prescripción contra título inscrito. El solo enunciado del epígrafe está dando a conocer una de las características más destacadas del sistema: su inseguridad.

La posibilidad de prescribir "contra título inscrito" está dada por el contexto de reglas legales; pero la reafirmación específica la encontramos en el art. 2505 del Código Civil: "Contra título inscrito no tendrá lugar la prescripción adquisitiva del dominio de bienes raíces inscritos o de derechos reales constituidos en éstos, sino en virtud de otro título inscrito; ni empezará a correr sino desde la inscripción del segundo"(10)(350)

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Si tuviéramos que señalar los diez artículos del Código Civil relativos a la materia registral inmobiliaria que más polémica han levantado, el citado 2505 sería indudablemente uno de ellos. Este trabajo no tiene, sin embargo, más propósito que el de exponer en forma simple y clara el sistema, por lo que me limitaré a enunciar algunos de los puntos conflictivos a que ha dado lugar.

1. Sobre la base de las disposiciones que confieren a la inscripción el atributo de ser garantía de la posesión (arts. 728 y 730), y debiendo darse a la expresión "competente inscripción" (art. 730) su verdadero sentido y alcance, se ha llegado a polemizar acerca de qué "inscripción competente" es idónea para prescribir contra título anteriormente inscrito. Unos dicen que basta la inscripción que se practica conforme a las reglas sobre la manera de hacerse las inscripciones formalmente y que están dispuestas tanto en el Código Civil como en el Reglamento respectivo. Otros piensan, en cambio, que no cabe una interpretación tan superficial

2. Se ha discutido, además, sobre el carácter de la prescripción adquisitiva a que se refiere el art. 2505. ¿Es sólo la prescripción adquisitiva ordinaria (máximo de requisitos y plazo más breve), o es tanto la ordinaria como la extraordinaria (menores exigencias en los requisitos y plazo más largo) ? La jurisprudencia se ha inclinado mayoritariamente en favor de la tesis que la disposición tiene aplicación para alcanzar una y otra forma de prescripción adquisitiva, tanto la ordinaria como la extraordinaria.

3. Si el segundo título inscrito que se invoca para vencer a uno anterior debe ir o no acompañado de la tenencia material con ánimo de señor y dueño, con lo cual volvemos al problema de las "inscripciones de papel". Se ha resuelto, reiteradamente, que una simple "inscripción de papel" no tiene el mérito suficiente para la adquisición del dominio por prescripción.

14. LA INSCRIPCIÓN ES CONSTITUTIVA SOLO EN CUANTO A SU FUNCIÓN IDEALIZADA EN LA LEY, Y DECLARATIVA EN CUANTO A SUS EFECTOS

Algunas afirmaciones que se han hecho sobre la naturaleza de esta inscripción, tanto en Chile como en otros países, conducen a la necesaria aclaración. Adelanto que la solución, a mi juicio, está en lo señalado en el epígrafe; esto es, el carácter constitutivo está sólo en la función idealizada que le ha conferido la ley a la inscripción, y sólo en algunos casos, no en todos, mientras que en medida importante, relacionado con los efectos sustantivos y procesales, esa inscripción es declarativa, y aun agregaría, de modalidades especiales.

En Chile, Rafael Mera Berridos, en su memoria de prueba(11)(351)hace la siguiente afirmación que, a mi juicio, requiere examen detenido: "En nuestro Derecho, la inscripción tiene por regla general valor constitutivo". Y anteriormente nos había dicho que "este carácter constitutivo se encuentra claramente determinado en el mensaje del Ejecutivo al Congreso proponiendo la aprobación del Código Civil", precisamente en aquel pasaje que hace la distinción entre el contrato y sus efectos personales y la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

inscripción, que es "forma única de hacer la tradición"(12)(352).

En la Argentina, el profesor José Pérez Lasala hace, por su parte, una aseveración con carácter ciertamente absoluto, al expresarse así: "La inscripción, pues, viene a ser un elemento constitutivo del derecho real". La frase es a la vez el término del párrafo 493, que tiene por nombre "Función de la inscripción en las enajenaciones inmobiliarias", lo que no deja de ser decisivo. Aclaremos que el párrafo pertenece al capítulo de su obra dedicado a la legislación de Chile(13)(353).

Las notas sobre el sistema chileno contenidas en los epígrafes anteriores a éste anticipan y facilitan en buena parte la explicación que en seguida se dará para precisar lo que hay de cierto en esto, y que requiere distinguir entre función y efectos.

Por tanto, la inscripción del título, con carácter de tradición del dominio y otros derechos reales, según lo dispone claramente el artículo 686, como ya se dijo todo ello al empezar este trabajo, conduce directamente a la constitución del derecho real respectivo, y a la inscripción se le confiere, por lo mismo, carácter constitutivo en cuanto a su función.

Por aclarado que esta inscripción "constitutiva" no produce efecto alguno por sí sola, por lo que debe descartarse que nos encontremos frente a una inscripción constitutiva.

Por el contrario, en su papel de tradición, requiere de un título traslativo por disposición expresa del inciso primero del art. 675, y que éste "sea válido respecto de la persona a quien se confiere", según lo establece el inciso 2° de la misma disposición y lo reiteran los arts. 677 y 678, que se adentran en el error en cuanto al título como razón de invalidez; sin contar con requisitos propios de validez en atención a los arts. 670 a 678, que representan las reglas generales de toda tradición.

La inscripción constitutiva, con todo, y para ser tal, no sólo presupone su juego copulativo con el contrato, a fin de alcanzar la generación del derecho real, sino que, aún más, debe representar efectivamente una protección, de manera que se garantice tanto la existencia del derecho inscrito como lo relativo a su titularidad. Resultado de ello es que la inscripción representará una presunción iuris et de jure de dominio en favor del titular inscrito que adquirió su derecho de quien figuraba en el Registro como legitimado para transferir, siempre que haya obrado de buena fe.

Ahora bien, ¿qué sucede a este respecto en el sistema legal chileno? Nada más fácil que responder con epígrafes anteriores del presente trabajo destinado a caracterizar el sistema: "La inscripción no es prueba de dominio"; "La inscripción es requisito, prueba y garantía de la posesión de los inmuebles"; "La inscripción como justo título que habilita para adquirir por prescripción"; "Las inscripciones paralelas"; "Las llamadas inscripciones de papel"; "La prescripción adquisitiva o usucapión, único medio de probar el dominio", que, a su vez, distingue "prescripción según registro" y "prescripción contra registro o contra título inscrito".

Agréguese a lo anterior el epígrafe destinado al conservador y sus principales funciones, en el cual se demuestra que el principio de la legalidad es demasiado feble, que el sistema de folio personal es fuente de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

innumerables vicios y defectos, que el Catastro consustancial del Registro no existe, y que toda técnica moderna está ausente, todo lo que hace que el sistema sea justamente inseguro.

La simple enunciación que precede economiza, pues, toda argumentación. La conclusión emerge sola: la inscripción, en cuanto a sus efectos, es declarativa y de carácter muy particular, según está fijado por la ley.

Para terminar, recordemos que la inscripción, en ciertos casos, ya tratados al empezar este trabajo, desempeña una función en todo ajena a la tradición o adquisición de un derecho real y se limita a la publicidad especial del respectivo derecho, manteniendo a la vez la historia de la propiedad raíz. Son los casos de los artículos 688 y 689 del Código Civil, el primero tratándose de la herencia, en el cual opera el modo de adquirir denominado sucesión por causa de muerte, y el segundo cuando ha sido declarada la prescripción adquisitiva por sentencia judicial ejecutoriada, actuando precisamente otro modo diverso que la tradición. Digamos que la inscripción, en los casos señalados, es simplemente declarativa - preclusiva en cuanto a su función.

15. EL CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES Y SUS PRINCIPALES FUNCIONES

Se intentará una síntesis de lo que podría denominarse Derecho Registral Inmobiliario formal, o disposiciones de forma sobre la materia, lo cual puede contribuir a completar el conocimiento de lo sustantivo o material a que se ha hecho referencia anteriormente en los respectivos epígrafes. Me valdré de la división en letras para decir de cada cosa lo más elemental y en la forma más clara posible.

a) El Registro está organizado en una oficina denominada Conservador de Bienes Raíces, existiendo una por cada departamento del territorio nacional. Está a cargo de un funcionario que toma el mismo nombre de la oficina y que es designado por el presidente de la República a propuesta, en terna, por la respectiva Corte de Apelaciones.

Salvo el caso de contadas ciudades de mayor población, como Santiago y Valparaíso, y últimamente sumándose muchas otras, la función registral se cumple paralelamente por el notario público, y si en el departamento respectivo hay dos o más notarios - caso muy frecuente - se distribuyen entre ellos los diferentes Registros, gobernándolos independientemente. Puede afirmarse, en consecuencia, que en Chile casi todos los notarios - al menos históricamente - son a la vez conservadores, sea con funciones plenas, sea con funciones divididas.

Se deduce de lo dicho que nuestro sistema legal consagra la multiplicidad de Registros, no sometidos a un control unitario y centralizado, y a la vez distribuidos por circunscripciones territoriales. La organización del Registro escapa, pues, de la dependencia de un órgano del poder central.

b) Los libros que tiene a su cargo y bajo su custodia el conservador, son fundamentalmente tres; agregándose otros, de carácter especial, que las leyes han ido creando, como el Registro de Comercio, el de prenda agraria,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

el de prenda industrial, el de prenda de cosa mueble que se vende a plazo, el de minas, el de vehículos motorizados, etcétera.

Los libros fundamentales son:

1. El Repertorio, en el cual se anotan los títulos que se presentan al conservador para su inscripción, no pudiendo faltar en caso alguno dicha anotación, que es obligatoria para el conservador, sea que se convierta en inscripción o no en el Registro respectivo. Es ajena, por tanto a una función valorativa o de calificación por parte del conservador. Esta "anotación presuntiva", así se la denomina, "caducará a los dos meses si no se convirtiere en inscripción" (art. 15 del Reglamento).

2. El Registro se compone de tres libros. El Registro de Propiedad, el más importante de los tres, da cuenta de las traslaciones del dominio sobre inmuebles, y de las inscripciones por vía de publicidad y para mantener la historia de la propiedad raíz, como quedó indicado al señalarse las funciones múltiples de las inscripciones. El Registro de Hipotecas y Gravámenes tiene por objeto la inscripción de las hipotecas, censos, derechos de usufructo, uso y habitación, fideicomisos, servidumbres y otros gravámenes. El Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar contiene las inscripciones que su mismo nombre está indicando, esto es, limitaciones a la capacidad de las personas y todo aquello que coarte o embarace el libre ejercicio del derecho de enajenar.

3. El Índice, que es por Registro, y que se confecciona cronológicamente y a la vez por orden alfabético de los nombres de los otorgantes, indicándose además el nombre del fundo (art. 41 del Reglamento). Se llevará, además, un Índice General, también por orden alfabético, "el cual se formará a medida que se vayan haciendo las inscripciones en los tres Registros" (art. 43 del Reglamento). En Santiago, por excepción, se lleva un Índice General por cada uno de los tres libros.

c) De las inscripciones por los nombres de los titulares - o sea, por el sujeto y no por el objeto del derecho - se desprende que el sistema se adhiere al folio personal. La identidad física del inmueble, y, sobre todo, la exactitud y aun realidad de su inscripción quedan relegadas a segundo plano. La especificación se hace por medio de los deslindes del predio, los cuales son ora vagos, ora equivocados, ora inexistentes, pudiendo a este respecto exhibirse la gama más variada que la imaginación pueda ser capaz de captar. Se suele agregar por vía referencial otros datos, como el rol de avalúos para efectos del pago de impuesto territorial y otros impuestos derivados, rol que tiene relación con un catastro - muy primario - que lleva el Servicio Nacional de Impuestos Internos.

Tratándose de la propiedad horizontal, que tiene normas especiales, hay un remedo de folio real, en el hecho, pues, a pesar de seguirse haciendo referencia a la persona que detenta el título, reglas especiales obligan a la inscripción de un plano del suelo y del edificio, que es el oficial, usado y controlado por la autoridad administrativa o municipal, y que es exacto. Los deslindes, en este caso, coinciden con el plano, necesariamente.

En la subdivisión predial también se obra con sujeción a un plano al que hace referencia en la inscripción, por lo que la probabilidad de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

imperfección, al principio anotada, prácticamente desaparece. ch) El registro es de negocios jurídicos o títulos, no de derechos. El sistema legal nos señala que "el conservador inscribirá en el respectivo Registro los títulos que al efecto se le presenten" (art. 12 del Reglamento). Por lo mismo, se da publicidad a los actos y contratos que la ley dispuso inscribir; pero el Registro no configura titularidades reales, o sea, no garantiza los derechos reales sobre inmuebles. Como ha dicho la jurisprudencia, "se da publicidad al acto para hacerlo manifiesto y pueda ser conocido de todos. . .".

d) El principio de la legalidad está concebido mediante una función de calificación restringida y limitada que es de cargo del conservador. Se reduce a un mero examen externo de los títulos o de otras circunstancias que, siendo de fondo, aparecen sólo de la materialidad de los mismos.

El rechazo del título por el conservador está contemplado por el Reglamento respectivo en el siguiente evento: "si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisibles". La misma disposición, acto seguido, da ejemplos relacionados con la norma recién reproducida, algunos ciertamente pueriles. Uno de los ejemplos parecería ir más al fondo del problema, aparentemente: "si es visible en el título algún vicio o defecto que lo anule absolutamente" (art. 13). En la práctica el conservador no llega a profundidades, por varias razones, de todas conocidas y que no hace falta expresar aquí; salvo contadísimas excepciones, nuestro conservador es mecanicista y cómodo.

La interpretación exacta de la disposición en comentario la proporciona una sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago, expresándose así: "Los vicios y defectos que le corresponde representar al conservador deben aparecer de la simple lectura del título cuya inscripción se le pide. No observándose en el título presentado ningún vicio o falta de una formalidad ostensible, de aquellas que permitan al conservador rehusar su inscripción, éste debe proceder a realizarla sin tardanza". Naturalmente, es preciso ahondar en lo que se ha querido decir con esa frase en la sentencia. Deben analizarse los hechos del pleito.

Si la calificación jurídica es escasa e incompleta, la calificación material del predio, que comprende existencia, ubicación, extensión, deslindes, etc., no cuenta en el sistema. Todo está limitado a una confrontación con el título precedente que se cita, que, de coincidir con la literalidad de la descripción, basta y sobra.

e) La impugnación de la calificación, hecha por el conservador que ha rechazado la inscripción, se hace sólo por vía judicial, descartándose, por tanto, la vía administrativa. El afectado ocurrirá ante el juez de Primera Instancia del departamento respectivo, quien, "en vista de esta solicitud y de los motivos expuestos por el conservador, resolverá por escrito y sin más trámite". Si el juez denegare el reclamo, su resolución apelable en la forma ordinaria (arts. 18 a 20 del Reglamento).

16. EL SISTEMA NOTARIAL CHILENO NO COADYUVA AL REGISTRAL INMOBILIARIO

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Si yo conociera únicamente mi sistema notarial y mi sistema registral inmobiliario y ninguno otro más, este párrafo simplemente no existiría. Pensaría, a mi modo, que ambas funciones son independientes. Más precisamente, que lo notarial terminaría antes de empezar lo registral inmobiliario. Por lo mismo, conforme a esta posición, el notario no tiene injerencia alguna en lo que prosigue. Todo ello es, en verdad, un proceso integral, único y continuado, aunque de contenido diferente en sus etapas.

Ciertamente, en Chile, strictu sensu, el notario no examina el título sobre el cual se intenta operar, ni aconseja a las partes profesionalmente, ni interpreta sus voluntades, ni adecua estas voluntades a la escritura, ni redacta dicha escritura(14)(354), ni menos realiza actuaciones preparatorias y cautelares ante el Registro de la Propiedad Inmueble, como sucede en otros sistemas legales, en la práctica diaria.

El notario, en Chile, termina su actuación con la entrega material, a las partes, de las copias autorizadas de la escritura pública extendida y firmada en su registro o protocolo. No acude al Registro Inmobiliario, ni llama por teléfono, ni cosa alguna le empece sobre este particular.

Hay un deslinde claro, indiscutido, que separa al notario y su función del conservador de bienes raíces y su función.

Se comprenderá, de este modo, que la función del notario culmina más pronto, o queda como recortada, y que la del registrador de la propiedad inmueble pierde una colaboración importante y de considerable eficacia. Por último, la necesaria intercomunicación lógica y cronológica de ambas funciones no existe, más todavía, se ignora.

Vendrá, seguramente, una reforma del sistema notarial chileno. Si bien venciendo hábitos fuertemente enraizados en una larga tradición difícil de alterar.

Tienen los notarios chilenos, sin embargo, una excelente formación jurídica, están organizados en una Asociación Nacional que cuenta con dirigentes de una extraordinaria capacidad, y todo ello contribuirá eficazmente al cambio.

17. FUTURO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN CHILE

Al convocárenos a este simposio internacional, se nos requirió un trabajo que contuviera tanto el presente o realidad actual del sistema del país de origen como las perspectivas que se divisan en un futuro cercano, entendido esto de un modo objetivo.

Me corresponde, ahora, pues, referirme a lo que se percibe hacia el futuro próximo.

Nadie podría dudar que dentro de algún tiempo - con un cuándo difícil de precisar - habrá en Chile una reforma integral. Por ser necesaria, cuando no fuera más que atendiendo a una sola razón: la época en que nació el sistema legal vigente se encuentra a una distancia de años luz. El medio cambió infinitamente; las unidades parcelarias se multiplicaron de modo increíble y la dinámica de operaciones, aun masivas, se nota a la simple vista. Por lo mismo, cualquier imperfección del sistema, y que no era

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

imperfección en la época de nacer el sistema, hoy se proyecta en el medio con rasgos perniciosos, caóticos, fatales.

La necesidad de reforma, recién afirmada, está demostrada por una decisión de la autoridad, canalizada a través de dos ministerios que han iniciado los estudios pertinentes. El Ministerio de Justicia, hace algunos años, y recientemente el Ministerio de Bienes Nacionales. Más todavía, con el apoyo material y moral de una institución de carácter privado anhelante de coadyuvar al progreso del país, como lo es el Banco Hipotecario de Fomento Nacional, conocido por la sigla BHIF.

Por consiguiente, habrá reforma de carácter hondo y sustantivo. Se realizará por etapas necesarias, a veces aconsejables, o en un todo omnicompreensivo. Tal vez lo primero sea lo más probable.

El cuándo de la reforma no es predecible con exactitud, si hemos de expresarnos seriamente y con honestidad. Pero puede añadirse que más bien pronto, al menos en sus primeras etapas. Parodiando la vieja frase, se está trabajando con cierta prisa y sin pausa.

El folio personal, desterrado en todas las legislaciones modernas, se sustituirá por el folio real, qué duda cabe. Con ello se habrá avanzado bastante.

El catastro nacional parcelario, que es realidad en todas las naciones avanzadas, proseguirá confeccionándose del modo que ahora se intenta, por razones territoriales y conforme a técnicas ya conocidas y probadas. La coordinación entre catastro y registro - tema clásico - será también una de las metas por conquistar.

Las modernas técnicas que hoy ofrecen la computación y el microfilm, también jugarán un papel importante dentro de la reforma.

El problema de financiamiento de un cambio como el esbozado, y que no es más que un acercamiento a lo que en otros países se ha logrado con éxito, es sin duda un problema de real envergadura. Pero el Estado conferirá - no dudo - la debida prioridad del gasto, y esto será factor decisivo. Sin contar con la cooperación de organismos como el recién recordado.

Pero así como el retraso se hizo evidente, hondo y caótico por haberse dejado pasar el tiempo sin afrontar el problema, de igual modo Chile tendrá la ventaja evidente de contar con excelentes modelos de sistemas registrales inmobiliarios, afirmación que no hace falta precisar entre especialistas.

De ningún modo estoy afirmando que debe adaptarse un determinado sistema registral inmobiliario en actual funcionamiento. Jamás debe procederse así porque los resultados serían negativos. Se trata solamente de tomar lo bueno, recoger inspiración eficaz, y, en general, en vez de adoptar, sencillamente adaptar.

Sin duda que la cooperación técnica internacional, planteada de manera central en el otro trabajo presentado a este simposio, será pieza fundamental de la reforma. No sólo en Chile sino que respecto de cualquier nación, puesto que en todos los lugares del mundo se requiere de alguna reforma, se trate de países retrasados en la materia, se trate de aquellos que la iniciaron hace veinte años, felizmente con éxito; de todos modos

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

necesitan algunos ajustes de cierta importancia.

18. CONCLUSIONES

1. El sistema legal chileno nació en un solo instante junto con promulgarse el Código Civil chileno el 14 de diciembre de 1855, para empezar a regir el 1º de enero de 1857. Un Reglamento dispuesto por el citado Código, del mismo año 1857, se encargó de organizar el conservador de bienes raíces, estableció reglas pormenorizadas y también reiteró de un modo u otro la estructura sistematizada que se encuentra totalmente en el Código. Dichas reglas, del Código y del Reglamento casi simultáneo, perduran hasta nuestros días, salvo modificaciones insustanciales de escasísima significación.
 2. Con todo, legislación especial que empieza a dictarse desde hace más de cincuenta años, y con mayor intensidad en los últimos, regula situaciones particulares en razón de territorio, o de personas, o de fines especiales, como el de promoción de nuevas viviendas económicas, o bien dispone normas y procedimientos particulares con el objeto de sanear o convalidar efectos irregulares producidos en el tiempo por aplicación del sistema legal originario.
 3. De cualquier modo, se observa incontestablemente una pluralidad de sistemas legales, objetivamente hablando, y cualesquiera que fueran las interpretaciones sobre las causas que provocaron tal pluralidad.
 4. El sistema primitivo y común que nació junto con el Código Civil tiene acentuados rasgos de originalidad dentro de lo que debe entenderse por originalidad en el quehacer legislativo.
 5. En el presente trabajo se han recordado las notas características del sistema legal chileno, y en el hecho están reproducidas en gran parte en las rotulaciones que integran el sumario.
 6. Hacia el futuro se divisa innegablemente una reforma legislativa que adecue el sistema con la época, pasados alrededor de ciento treinta años de la concepción de Bello. Las autoridades chilenas han organizado un verdadero plan de reformas, con fijación de plazos perentorios para la elaboración de anteproyectos. En éstos han de contemplarse dos aspectos fundamentales: el Catastro Nacional Parcelario y el sistema registral inmobiliario.
 7. La cooperación técnica que se preste a esta iniciativa concreta, contenida en reglas legales recientes, sea que provenga de la propia nación o del campo internacional, decidirá en gran parte el éxito.
 8. Un simposio internacional, como el organizado por el Registro de la Propiedad Inmueble, y del modo acertadísima que lo ha logrado, constituye, sin duda, uno de esos aportes de cooperación técnica recién recordada.
- Las reformas que se introdujeron en el año de 1979 en los ordenamientos legales que regulan el funcionamiento del Registro Público de la Propiedad del distrito federal, básicamente se fundaron en dos principios de orden eminentemente práctico: la sustitución de los anacrónicos y fragmentarios libros de registro por "folios", destinados a compendiar el historial jurídico

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

de cada fundo o finca adscritos al sistema, y la posibilidad de operar dicho sistema recurriendo al empleo de un equipo técnicamente implementado que permitiese satisfacer, al momento presente y en un futuro previsible, los múltiples requerimientos de una sociedad y una economía en trance de acelerado desarrollo.

Las medidas adoptadas para atender a esa doble y apremiante exigencia si bien fundamentalmente se encaminaron a optimizar las técnicas de la registración y del correspondiente aparato publicitario, provocaron la suspicacia de parte de los usuarios y aun la desabrida protesta de algunos sectores, de rancia estirpe conservadora, cuya aversión al cambio es tan sintomática y funesta como proverbial.

Hay quienes piensan que los valiosos aportes de la tecnología a las ciencias de la administración deben detenerse en el umbral de aquellas instituciones en las que, de un modo u otro, se administra el derecho; so pena, en caso contrario, de introducir un elemento heterodoxo, perturbador y deshumanizante en el ámbito de las relaciones jurídicas. La verdad es que la tecnología poco tiene que ver con la sustancia del derecho y sí, mucho, con los medios materiales de que se puede disponer para darle cabal y concreta expresión. Una ley, verbigracia, y la historia es pródiga en ejemplos, puede pregonarse de viva voz, cincelarse en granito, inscribirse en arcilla o confiarse al papel, sin que por ello se desvirtúe la naturaleza de sus contenidos.

El caso concreto de las instituciones registrales ilustra, en forma por de más patente, lo antes expuesto. El Registro Público de la Propiedad es, en último análisis, una institución pública destinada a proporcionar los tipos de información previstos por las leyes respectivas, en respuesta al interés de los particulares. Empero, por principio, es preciso establecer una clara distinción entre el contenido de la información, o sea, lo que técnicamente se denomina mensaje, y los medios idóneos para que éste alcance su máxima difusión y efectividad en orden a la magnitud de los sectores interesados.

Dos disciplinas científicas de muy reciente aparición están implicadas en este que es, apenas, un menudo proceso parcial dentro del vasto universo de la comunicación: la informática, que se ocupa de la selección y tratamiento del material informativo; y la cibernética, aplicada, en este caso, al control de los mecanismos de proceso y almacenamiento de datos, con márgenes mínimos de tiempo y espacio.

Según esto, es innegable que la tecnificación de los medios operativos del sistema registral, lejos de interferir con la esencia jurídica del mensaje, a cuya difusión están destinados, cooperan a su mayor eficacia, abreviando las secuencias de la transmisión y eliminando los elementos perturbadores y distorsionantes que se suelen filtrar a lo largo de ella. Con sobrada razón ha dicho recientemente un laureado autor, perito en estas materias: "La cibernética es la ciencia de la organización eficiente"; y es obvio que la organización eficiente de las instituciones de derecho es un coadyuvante de primer orden para el ejercicio del derecho mismo.

Este criterio, de todo punto justificado, si no se quiere que el aparato

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

institucional ceda ante el impacto de una multitudinaria y creciente demanda de servicios, ha suscitado acerbos críticas cuya falacia es preciso denunciar, habida cuenta de que sólo tienden a propiciar un clima de desorientación y desconfianza.

Una institución de derecho, como esta a la cual servimos, es, fundamentalmente, un sistema de normas y principios jurídicos que coaccionan para la consecución de unos fines específicamente determinados; pero a nadie se le oculta que un sistema de tal naturaleza precisa, para su funcionamiento, de un más o menos considerable gasto de trabajo humano que, en no escasa medida, se aplica a operaciones de tipo rutinario y mecánico, siendo éstas las que pueden efectuarse - y con ventaja - valiéndose de aparatos que operan bajo riguroso control y con arreglo a un programa predeterminado; todo ello en orden a la economía del sistema mismo, entendiéndose aquí por economía el uso consciente, ponderado y racional de los medios en relación con el fin.

Así pues, cuando en nuestro Reglamento del Registro Público de la Propiedad, en el artículo 34, prevé el empleo de unidades electromecánicas y electrónicas "en apoyo de todo el sistema", sólo haciéndose eco de un obtuso criterio puede entenderse que el susodicho apoyo esté referido al contexto jurídico normativo, el cual, en razón de su naturaleza, tiene como única y sólida base de sustentación los firmes sillares de nuestro orden constitucional.

Conviene destacar aquí que, al hablar de "todo el sistema", implícitamente estamos haciendo referencia al Archivo de Notarías, puesto que éste ha pasado a constituir una oficina dependiente de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y, por consiguiente, su acervo documental forma un todo unitario con el del Registro, retroalimentándose ambos, a efecto de que el material informativo se conserve en perfecto orden secuencial, desde el momento en que los particulares declaran su voluntad ante el fedatario público, hasta aquel en que el contenido de los correspondientes testimonios se incorpora al Registro para surtir la plenitud de sus efectos frente a terceros.

Estas breves consideraciones bastan para alejar toda sospecha respecto a que se pretenda hacer del Registro algo así como un sistema computarizado de alarma, destinado a prevenir cualquier intento de atropello al derecho de propiedad. La salvaguarda de nuestros derechos y, con ella, la solidez de las instituciones públicas siguen estando confiadas a la ley; y aun cuando ésta, como toda obra humana, sea imperfecta, nadie osaría recomendar el empleo de una batería de cerebros electrónicos para depurarla. El derecho positivo es materia de una ciencia positiva, no de la "ciencia - ficción"; se funda en hechos, no en disparatados vaticinios. El legislador puede no ser un científico del derecho, pero, en todo caso, es un hombre de su tiempo, atento a una mudable realidad que debe apresarse en fórmulas concisas y operantes; no nos apresuremos a calificarle de apóstata por asumir ciertos compromisos acordes con el espíritu de la era tecnológica, ni de herético por sancionar la tecnificación de aquellos sectores donde la actividad humana se desempeña en función de un cierto

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

número de variables sujetas a control.

En estas condiciones, no parece muy razonable vituperar a los autores de nuestro Reglamento sólo porque en él se confieren amplias facultades al director de la institución para promover "planes, programas y métodos que contribuyan a la mejor aplicación y empleo de los elementos técnicos y humanos del sistema" en orden a obtener óptimos niveles de exactitud, dinamismo y efectividad.

Consecuentemente, tampoco resultan bien encaminadas las censuras al susodicho reglamento, basándose en el hecho de que instituye y regula un servicio interno de "implementación técnica" a cargo de especialistas en la materia, puesto que no es a éstos, sino al director del Registro a quien, por principio, está reservada la toma de decisiones, ello sin perjuicio del asesoramiento que el caso requiera.

Téngase en cuenta que para desempeñar el cargo de director no precisa ser tecnólogo - mucho menos tecnócrata - sino licenciado en Derecho con larga práctica y reconocida experiencia en el ejercicio de las funciones registral y notarial.

Quiere esto decir que es con el auxilio de personal técnico calificado, pero con criterio de jurista, como se determinarán, llegado el caso, las áreas donde resulte adecuado y pertinente el empleo de mecanismos de regulación autocontrolada. La preeminencia en el mando es ya un claro indicador de la jerarquía de los principios; el primado de lo jurídico sobre lo técnico queda así claramente establecido; para la ley no hay desdoro, ni desdén para la técnica: la espada de Temis no desmerece porque haya sido templada en la forja de Vulcano.

Queda claro, pues, que no estamos fomentando un forzado maridaje entre la jurisprudencia y la tecnología, con el resultado inevitable de dar vida y aliento a un engendro híbrido, y, por lo consiguiente, estéril; empero, hay algo que resulta evidente: la teoría del derecho y la teoría de la comunicación tienen puntos de contacto que el jurista de nuestro tiempo no puede desdeñar impunemente. El principio, unánimemente aceptado por todos los sistemas de derecho positivo, con arreglo al cual la ignorancia de la ley no exime su cumplimiento, da por sentado que las normas jurídicas son, en esencia, algo que debe ser manifestado, difundido, comunicado, puesto en circulación hasta saturar el ámbito en el que su observancia es imperativa. La presunción de que todos los individuos sometidos a un determinado orden jurídico actúan con pleno conocimiento de las normas que el propio orden impone, no deja de ser más que una pura ficción jurídica; pero será tanto menos ficción cuanto más técnicamente se programen y organicen los apropiados canales de difusión masiva; la ignorancia juris está en razón inversa con respecto a la eficacia de los correspondientes órganos de publicidad.

Con esto podemos retomar ya el hilo de nuestra exposición advirtiendo que, en términos generales, un determinado "paquete" de información puede tener por destinatarios a un individuo en particular, a un grupo reducido o a un numeroso público; caso, este último, en el que los menesteres informativos se penetran en ese carácter masivo, que constituye la esencia

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

de la publicidad. Es muy importante tener presente que el término "publicidad", en su acepción más corriente, se aplica a un género de información cuyos objetivos cardinales son, por lo común, los siguientes: condicionar las reacciones de los sujetos receptores del mensaje con arreglo a un plan previsto por el agente emisor, o bien, configurar las pautas sociales de conducta conforme a los dictados de la ley. Es esta última especie la que, generalmente se designa con el término publicidad legal, siendo uno de sus aspectos - y no el menos relevante - éste, en el que ciframos nuestro particular interés: la publicidad registral. De la publicidad, así considerada, se ha dicho que es el principio básico en que descansa todo el aparato de las instituciones registrales y, de ellas, son los Registros Inmobiliarios el paradigma clásico.

"El Registro Público de la Propiedad - dice nuestro ordenamiento reglamentario de la materia - es la institución mediante la cual el Estado proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la ley, precisan de este requisito, para surtir efectos contra terceros." Vertidas estas expresiones en el molde de los conceptos que hemos venido manejando, se plantea el siguiente esquema operativo: el Estado, mediante la función notarial, formaliza los actos y hechos jurídicos celebrados por los particulares. Los que más tarde serán capturados por el Registro, quien tendrá la obligación de proveer a su publicidad, es decir, a su emisión con destino a la colectividad, considerada ésta como entidad receptora, puesto que toda persona integrante de ella es un tercero potencial.

Sobre esta base podemos ya abordar el tema de la automatización del aparato registral, sin que, en modo alguno, esto pueda entenderse como una manifestación del derecho o un atentado contra la majestad de la ley.

Hemos expresado que "la publicidad registral puede y debe considerarse bajo un doble aspecto: como expresión material y como expresión formal de los contenidos del registro". De la publicidad material dijimos que alcanza la plenitud de sus efectos a partir del momento en que se practican los correspondientes asientos en los folios respectivos. Apuntamos, también, que de esto se sigue una obligada consecuencia: "cualquier persona puede tener acceso directo a los referidos asientos, y constatar por sí misma los sucesivos episodios que integran el historial jurídico de los bienes inscritos". Por lo que respecta a la publicidad formal, señalamos que cumple su más relevante función cuando exterioriza el contenido de los folios, para acreditar, en forma documental y fehaciente, la situación jurídica a que están sujetos los referidos bienes. "Esto se realiza mediante las certificaciones"; y agregamos: "De la certificación, se ha dicho que moviliza los asientos registrales para hacerlos presentes donde sea preciso; en otras palabras, es el vehículo mediante el cual la fe pública registral colma el ámbito de su ejercicio".

Fácil es inferir, de lo anotado, que es el folio real la pieza clave del sistema; nuestro reglamento lo define como "el instrumento destinado a la realización material de la publicidad registral"; esto por lo que respecta a su función específica como receptáculo de un género de información de carácter público; empero, desde un principio, el folio fue diseñado previendo su

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

adecuación a un equipo técnico que permitiese operar con niveles más altos de rendimiento, lo cual vendría a traducirse en un mayor flujo de información para un número mayor de personas, supuesta una unidad de tiempo.

Queda entendido que no es la mucha información lo que más interesa, sino su contenido en términos cualitativos; es decir, la fidelidad y claridad del mensaje en relación con ese aspecto de la realidad objetiva que se pretende apresar y difundir. Por ello es que al diseñar el sistema se ha tomado muy en cuenta el estrecho vínculo existente entre el protocolo notarial y los folios reales, ya que la exacta correlación de ambos concurre a unificar los momentos más relevantes de toda relación jurídica real: su nacimiento, su legitimación y su extinción.

Son estos conceptos, con los cuales no estamos demasiado familiarizados, los que provocaron algunas manifestaciones de desconcierto que, según hemos visto, carecen de justificación; imposible desdeñar los aspectos cuantitativos en la difusión de un contexto informativo, sin correr el riesgo de bloquear desconsideradamente los canales de comunicación con los destinatarios del mensaje. El material informativo - no importa cuál sea su significado - es cuantificable y, para los expertos en informática, es el byte la unidad de medida de la cantidad de información. Detenerse a la consideración de estos pormenores técnicos, estaría aquí muy fuera de lugar; bástenos, por el momento, retener éste que es un principio corriente: en materia de información, la máxima efectividad está en función del número de bytes transmitidos por unidad de tiempo.

Al llegar a este punto, debemos tomar en cuenta que la introducción de los folios en sustitución de los voluminosos y tradicionales libros, y la próxima utilización del microfilm en los protocolos notariales, planteó una doble exigencia de carácter eminentemente técnico: la de capturar y seleccionar la información dispersa en millares de volúmenes que constituyen la porción dinámica del archivo de la institución, y la de proporcionar un número conveniente de "llaves de acceso" para la localización, bien sea del folio en que se contiene la información referente a un inmueble determinado, o bien, de los folios relativos a diversos inmuebles que poseen alguna característica común; por ejemplo, su pertenencia a un mismo propietario, su ubicación dentro de un área delimitada, etc., así como la retroalimentación del folio con el microfilm del protocolo y viceversa.

Es esta primera fase del proceso la que, por sí sola, justifica plenamente el uso de máquinas computadoras y microfilmadoras. Este hecho tan simple no debe movernos a lucubrar con presagios alarmistas. La computadora resulta ser un mecanismo muy complejo, y hasta sofisticado; pero, a fin de cuentas, sólo es un instrumento de trabajo, como lo pueden ser una máquina de escribir, una copiadora o un dictáfono. Tomando prestada la definición que tenemos más a la mano, diremos que "la computadora es una máquina que procesa rápidamente información de acuerdo con un programa almacenado". El proceso automático implica una serie de operaciones que se suceden en forma secuencial con muy escasa o nula intervención humana; a esto se reduce la función de la máquina; pero la elaboración del

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

"programa" con un deliberado propósito es, incuestionablemente, tarea del hombre.

Desechemos, pues, la idea de que nuestros derechos reales van a quedar inscritos, en un exótico lenguaje binario, sobre minúsculos núcleos de ferrita perdidos en la compleja interioridad de un cerebro electrónico. El soporte material de los contenidos del registro no es la memoria de la computadora, sino el "folio real"; y éste es tan real, objetivo y explícito como un libro abierto; a condición, claro está, de que sepamos leer.

Lo anterior explica por qué hasta ahora, y con las naturales limitaciones, se pone en marcha un sistema de operación que habríamos aconsejado y previsto de tiempo atrás. Hay que considerar, por principio, que las solicitudes para el alquiler del equipo de computación adecuado deben formularse con algunos meses de anticipación, después de convenir con los expertos en todas especificaciones que la naturaleza del material a procesar requiere; enseguida, téngase en cuenta que, con posterioridad a la instalación del equipo, precisa realizar un minucioso trabajo de programación, análisis y ensayo. La máquina en sí, por complicada y aparatosa que nos parezca, sólo es, según el lenguaje técnico, hardware, es decir, "ferretería"; obviamente, poca o ninguna utilidad puede presentarnos sin su complementario software, término con el que se designa la totalidad de programas con arreglo a los cuales funcionará el delicado "monstruo mecánico". "La computadora - se ha dicho - no tiene imaginación y ante lo imprevisto se detiene, impotente."

Por las razones expuestas, el nuevo sistema de operación está proyectado en etapas que se cubrirán conforme a un plan metódico, escalonado y realista. Originalmente, el traspaso a los folios del material informativo, contenido en los libros de registro, se está llevando a cabo contando tan sólo con los medios convencionales de compulsa y transcripción; es decir, los inscriptores adscritos a la oficina de Calificación e Inscripción tienen a su cargo la labor de "trasposición" de datos, habilitando tantos folios como son necesarios para dar abasto a las demandas del público. No obstante el considerable empleo de mano de obra especializada que para ello es menester, a la fecha se han puesto en servicio 292.449 folios, de los cuales 248.776 corresponden al Registro Inmobiliario y el resto a los Registros Mobiliario, Mercantil y de Personas Morales Civiles.

El sistema instalado ya y en servicio, provisto de impresoras automáticas, diecinueve pantallas de video y los correspondientes teclados para solicitar información, se emplea actualmente, en un 50%, para alimentar la memoria electrónica, capturando la información contenida en los folios existentes; el resto funciona en la sala de consulta para proporcionar información al público. Por el referido procedimiento, actualmente se ha logrado capturar la información contenida en 197.887 folios reales y 43.673 folios mercantiles.

A principios del presente año, los dos sistemas 34/IBM fueron reemplazados por un sistema 38/IBM, de mucha mayor capacidad y rendimiento, iniciando así una segunda etapa en la que se está dando cumplimiento a los siguientes objetivos: capturar y procesar la totalidad del

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

material informativo contenido en el archivo dinámico de la institución y canalizar todo el servicio de publicidad registral a través del equipo de cómputo.

Aquí conviene advertir que ese continuo flujo de información, aun cuando procede de una misma fuente y concurre a una misma finalidad, se bifurca en dos sentidos: por una parte, se vierte hacia el exterior para cubrir los objetivos de la publicidad registral; por otra parte se derrama hacia lo interno a efecto de proporcionar al personal de la institución todos los elementos que precisa para el control jurídico de los nuevos aportes informativos que tengan acceso al registro.

Considerada la cuestión bajo ese doble aspecto, se advierten aún con más claridad los beneficios derivados del equipo electrónico y su empleo racional. Se ha dicho ya, pero no está por de más repetirlo, que el folio es el continente material de los contenidos registrales, el instrumento que la ley destina a la publicidad de un cierto género de relaciones jurídicas; legalmente no admite sustitutivos ni sucedáneos. La memoria electrónica no es más que un fiel auxiliar, desde luego más fiel y confiable que la memoria humana, para proporcionar la información contenida en el folio de manera rápida, concreta, oportuna y con un escasisimo margen de error; pero el crédito que debe concederse a esa información no deriva del exacto funcionamiento de la máquina, sino de la fe pública de que está investido quien, con su firma, autoriza los contenidos del folio. Ahora bien, ¿cómo se llega a éstos ? ¿Cómo se establece el contacto entre la materia de lo publicado y el público en general? ¿Será preciso entrar en contacto físico con el receptáculo material de la información; asir el folio, palparlo, recorrerlo con la mirada, verificar su existencia para darse por satisfecho respecto a la autenticidad del mensaje jurídico de que es portador?

Aunque parezca ridículo, hay quienes sostienen que, en ausencia de esas condiciones, y sin el consiguiente trajín de un sinnúmero de empleados puestos a exhibir las maltratadas piezas del archivo sobre las mesas de consulta, el registro pierde su carácter eminentemente público.

Visto que este criterio resulta razonablemente insostenible, nos concretamos a señalar que cada folio está provisto de un número ordinal que opera como clave para la identificación y localización correspondientes, inclusive si estas operaciones se realizan por medio de la computadora; en cuyo caso, el contenido del folio o folios respectivos se proyectará en una de las pantallas destinadas al efecto, quedando automáticamente impreso en hojas ad hoc. Esto, en cuanto al aspecto formal, bastará trasladar, adherir y glosar los textos respectivos de las formas usuales de certificación, en los términos de la correspondiente solicitud y con las formalidades que el reglamento señala.

No obstante, acontece a menudo que quien desea información sobre el estado jurídico de una o más fincas desconoce el número de folio o folios relativos a ellas, pero puede proporcionar datos tales como el nombre del propietario, la ubicación de los inmuebles, sus antecedentes registrales, su número catastral, etc. Para estos casos, la computadora cuenta con ocho "llaves de acceso" que permiten, por eliminación del material informativo

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

que - para el caso - resulte superfluo, aproximadamente al dato clave, o sea, el número de folio o folios requeridos.

Por lo que toca al manejo interno de la información para los efectos de la calificación registral o, en su caso, para resolver las inconformidades que la misma suscite, resultan de gran utilidad las formas impresas que suministra la computadora, ya que éstas acompañarán a los documentos respectivos en todas las fases del trámite, evitando así la repetición innecesaria de compulsas y el continuo desplazamiento de los folios a través de todas las oficinas implicadas en el trámite mismo.

Ahora que hemos señalado, a grandes rasgos, las características del nuevo sistema de capacitación y difusión de los contenidos del registro, eliminando todo malentendido en torno a una supuesta desnaturalización de las funciones registrales, podemos visualizar con más detalle los diversos aspectos positivos del programa elaborado al respecto.

Hemos expresado que el propósito cardinal del sistema, a partir de esta fecha en servicio, es el de proveer a la mayor fluidez y seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, dotando a cada finca de su correspondiente "folio de derechos reales", o sea, del instrumento unitario, conciso y objetivo que exterioriza, erga omnes, la titularidad frente a terceros. Ahora bien, cabe, por principio, preguntarse: ¿Qué va a ocurrir con los libros de registro?

Desde luego, y hasta tanto se complete la trasposición a los folios del material informativo referido a bienes y derechos no extinguidos, un remanente de libros, cada vez menor, irá quedando inactivo hasta el momento de agotar sus contenidos; lo cual no significa que, al culminar esta etapa de transición, el viejo archivo vaya a ser totalmente eliminado; tanto valdría como demoler un monumento arqueológico para erigir con los vetustos materiales, modernas estructuras. Porque, si bien es cierto que los libros de registro dejarán de tener actualidad en cuanto a la práctica habitual de los negocios jurídicos, no por ello pierden su interés como piezas del acervo cultural de la nación, como receptáculos de un valioso material historiográfico; mediante ellos podemos percatarnos de la forma en que han ido evolucionando las relaciones dominiales sobre el suelo de nuestra ciudad capital; primero, ante el impacto de las doctrinas liberales; después, bajo la dictadura y, por último, conforme a los programas de gobiernos emanados de la Revolución y de nuestra Carta Constitucional del 17. Indudablemente, el acontecer jurídico que refleja la composición y la tendencia de las fuerzas que actúan sobre el indisoluble binomio demográfico territorial es fuente pródiga de aleccionadoras experiencias para los investigadores de nuestra realidad social y para quienes, de un modo u otro, están empeñados en la encomiable tarea de abrir brechas orientadas hacia mejores destinos.

La Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio se ha mostrado en extremo celosa en cuanto a salvaguardar ese vasto acervo documental, que desde hace más de un siglo está bajo su custodia y cuya destrucción podría, sin eufemismos, calificarse como un acto de barbarie. Tanto es así que, inclusive, se ha previsto la microfilmación del llamado "archivo histórico", para preservarlo de las injurias del tiempo y del

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

natural deterioro ocasionado por el uso.

Conviene señalar aquí que lo expresado vale también con respecto al Archivo de Notarías del Distrito Federal, ya que, en virtud de las más recientes reformas a la Ley del Notariado y a los Reglamentos Interiores del Departamento del Distrito Federal y del Registro Público de la Propiedad, el susodicho Archivo ha pasado a depender de la Dirección General del Registro para los efectos de su conservación, administración y pública consulta.

Por lo que toca al "archivo foliar", ya señalamos la magnitud de las ventajas que de su uso se derivan; empero, estimamos pertinente puntualizar aquellos de sus aspectos más relevantes en la práctica.

Hemos afirmado que los folios son documentos de carácter eminentemente público y que, por ende, cualquier persona interesada puede constatar sus contenidos a través de la imagen fiel que de ellos proporcionan las pantallas del equipo electrónico, y de la impresión textual que de dichos contenidos realiza el propio equipo. Insistimos en que esta práctica en modo alguno desvirtúa la esencia de la publicidad registral; hace buen tiempo que muchas instituciones privadas, especialmente las de crédito, vienen operando con sistemas computarizados similares, sin que ningún cuentahabiente haya abrigado temores en el sentido de que ello amenaza sus intereses o interfiere con un escrupuloso manejo de sus fondos. El símil nos parece bastante ilustrativo, puesto que, si bien es cierto que el Registro es una institución de carácter público y, como tal, ajena a ciertos procedimientos usuales en la práctica mercantil, no es menos cierto que, en estricto derecho, su función es también la de salvaguardar los intereses patrimoniales de quienes en él depositan su confianza. Así pues - podemos asegurarlo -, lo que constituye un adelanto sin precedentes en materia de registración es el hecho de someter la más avanzada técnica al servicio del derecho, sin apartarse un ápice de las líneas directrices trazadas por el ordenamiento jurídico registral.

Obtener información completa y veraz sobre la propiedad raíz, sobre su titularidad, sobre los derechos reales que la afectan, sobre su ubicación y su localización dentro de áreas determinadas, sobre sus sucesivos acrecimientos o desmembramientos, sobre sus afectaciones por disposición judicial o administrativa, etc., será en adelante una labor rápida y exenta de complicaciones. El equipo electrónico viene a resolver de una vez por todas el enfadoso problema de las parsimoniosas búsquedas a través de una indefinida serie de libros y de un intrincado laberinto de notas de relación, conduciéndonos con claridad al folio o folios que se tiene interés en consultar, y ello con sólo proporcionar cualquiera de los siguientes datos que constituyen otras tantas "llaves de acceso" a la fuente directa de información:

1. Número del folio.
2. Nombre del propietario o, en su caso, del acreedor o del deudor.
3. Domicilio social.
4. Colonia.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

5. Delegación.
6. Zona Postal.
7. Antecedentes registrales (consignados en los libros).
8. Número catastral.

De paso señalaremos que, por lo que respecta a los "folios mercantiles" - que sustituyen a los libros del Registro de Comercio -, hasta ahora se han previsto las siguientes llaves de acceso (sin perjuicio de ampliarlas, según se avance en la ejecución del programa):

1. Número de folio.
2. Denominación o razón social de las empresas.
3. Domicilio social.
4. Objeto.

Aun considerando que, por obvias razones, se ha concedido prioridad al ramo inmobiliario, salta ya a la vista el considerable aporte de las nuevas técnicas en punto a extender, consolidar y sistematizar las acciones de la institución registral que, de ser un simple repertorio de datos aislados referentes a la propiedad raíz - deficientemente interconectados entre sí por el rudimentario procedimiento de "siga la flecha" -, pasa a convertirse en una profusa y equilibrada red informativa tendiente a vincular, en forma metódica y coherente, todos aquellos accidentes que inciden sobre la materia del derecho de propiedad, proporcionando así el adecuado marco de referencia para dar certera y concreta expresión a la realidad extrarregistral.

Basta operar convenientemente los teclados del equipo ordenador para que éste nos suministre con destreza el número de inmuebles que se localizan dentro del perímetro de una delegación, zona postal o colonia, o a lo largo de una vía o arteria determinadas; en igual forma pueden obtenerse los datos referentes a la finca o fincas pertenecientes a un mismo propietario, o de las que soporten algún gravamen, sólo con aportar los nombres del dueño, del acreedor o del deudor. Esto por lo que se refiere a los diferentes canales que, indirectamente, posibilitan el acceso a un folio o folios determinados; en forma directa se obtienen resultados allegando los datos relativos a los antecedentes registrales del inmueble o inmuebles en cuestión, o bien, proporcionando los respectivos números catastrales y, por supuesto, mediante el número de folio, que es, por así decirlo, la "llave maestra".

Con todo, e independientemente del cúmulo de ventajas que el sistema computarizado reporta a los usuarios del servicio registral, no podemos pasar por alto los beneficios que del propio sistema se derivan para el sector público.

En principio, hay que considerar que el gobierno federal ejerce, a través del Departamento del Distrito Federal, dominio directo sobre un gran número de predios diseminados en territorio del propio Distrito, respecto de los cuales está en la misma situación que cualquier sujeto de derecho privado. No hay razón, pues, para que dichos predios se sustraigan al control jurídico

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

del Registro Público de la Propiedad, habida cuenta que ello propicia una serie de situaciones conflictivas cuando el Departamento transfiere, grava o fideicomite, en favor de particulares, terrenos cuya propiedad se atribuye a la Nación. Ahora bien, el rastreo que el ordenador electrónico permitirá realizar coadyuvará muy eficazmente a eliminar esos inconvenientes, facilitando la incorporación al sistema registral de esa "tierra de nadie" que, en realidad, es del dominio privado de la Federación y parte no desdeñable de su patrimonio.

Desde otro ángulo, precisa advertir que los datos procesados y almacenados por la computadora resultarán de incalculable valor para la formulación de estadísticas, para orientar las políticas en materia habitacional, para la asignación de recursos destinados a obras de infraestructura urbana, para las campañas de regularización de la tenencia de la tierra y, en general, para los ulteriores avances en la planeación del desarrollo urbano. Tratándose de este último caso, es imperativo señalar que las "declaratorias", emanadas de los diversos planes, sobre usos, destinos y reservas de determinadas áreas territoriales pondrán en grave predicamento la presunción de exactitud del contenido de los folios y, con ello, la fe pública registral, si no se individualizan e identifican en términos concretos las fincas que resulten afectadas, a efecto de practicar la correspondiente inscripción en cada uno de los folios respectivos; todo ello partiendo de la base, establecida por nuestro Reglamento del Registro, de que "la finca es la unidad básica registral", y el folio, el instrumento destinado a reflejar fielmente el status jurídico de cada finca. Se entiende que para esta delicada labor de precisar, en términos registrales, el exacto alcance de las afectaciones declaradas en forma global, no hay mejor ni más eficaz auxiliar que el ordenador electrónico programado en la forma que dejamos descrita.

Por lo que toca a los aspectos formales de la publicidad registral, hemos expresado ya que las propias unidades del sistema de computación, reguladas en forma automática, transcriben, con un grado óptimo de celeridad y precisión, el texto íntegro de los asientos contenidos en los folios que son objeto de consulta. Ahora bien, se han tomado las providencias necesarias para que esas transcripciones se realicen sobre formas especiales destinadas al efecto, basta con que el funcionario competente autorice, rubrique y selle los contenidos de dichas formas, para obtener una certificación en toda regla, es decir, un documento público auténtico con pleno valor probatorio.

No precisa insistir sobre la conveniencia de este procedimiento que, además de imprimir un ritmo inusitado al despacho de las certificaciones, reduce a un mínimo las posibilidades de error, debido a estos múltiples factores que intervienen en la producción de los desaciertos y las fallas humanas.

Queremos hacer notar que esa salida de información que proporciona la máquina, en lenguaje corriente y en forma impresa, no sólo da satisfacción a los requerimientos del público, sino que suministra la masa de antecedentes registrales de que se precisa, en el orden interno, para la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

calificación de los documentos cuya inscripción se pretende, y para su eventual revisión en el caso de que la determinación del registrador sea denegatoria. Con el auxilio de la máquina automática, cada documento a inscribir se acompaña de un facsímil del folio durante todo el trámite interno, cuyo contenido va a engrosar; la labor de los registradores en cuanto a decidir sobre la procedencia o improcedencia de la inscripción, con vista a las constancias registrales preexistentes, se simplifica en gran manera, contándose, además, con una prueba documental prefabricada para la sustentación de cualquier incidente que se suscite al respecto.

Por último, estimamos conveniente puntualizar lo referente al modo como se realiza la asimilación al sistema del Archivo de Notarías. Debemos señalar las dos vertientes del problema, partiendo de la base de que el referido Archivo adquiere "una configuración dicotómica en función de sus dos aspectos cardinales que, para el caso, son: el histórico - documental y el jurídico trascendente".

Obviamente, el acervo documental contenido en protocolos que datan del año 1525 no está destinado a desaparecer; su guarda, conservación y administración están a cargo de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad, y se ha reglamentado ya esa función en todos los órdenes, con arreglo a los requerimientos de espacio, preservación, funcionalidad y consulta pública. Ello no obsta para que se introduzca un sistema paralelo de microfilmación; razón de más, si se toma en cuenta el gran incremento de libros de protocolo que anualmente acceden al archivo y cuyo volumen será, para fines de esta década, verdaderamente impresionante, al grado que, ya desde ahora, son presumibles graves déficit de espacio sólo para los efectos de almacenamiento.

A título de ejemplo señalaremos que la parte considerada como archivo histórico, con cuatro siglos de existencia, cuenta con 10.306 volúmenes, entre libros y anexos respectivos; en tanto que el archivo dinámico, constituido con material que data de sesenta años anteriores a la fecha, arroja la respetable suma de 184.430 volúmenes.

Esto nos lleva a la consideración de las enormes ventajas que proporcionará la microfilmoteca para el eficaz manejo del archivo jurídico - trascendente, que es el que concentra a aquellos protocolos que aún tienen actualidad como piezas documentales de las que se precisa en el diario quehacer jurídico - negocial.

Para el caso se han diseñado ya los dispositivos necesarios a efecto de conservar en perfecta correlación los asientos del protocolo con los respectivos folios reales, proveyendo a la compulsión y autenticación de las microfilmaciones de modo tal que sus contenidos se mantengan estrictamente al amparo de la fe pública registral y notarial.

Por todas las razones expuestas abrigamos la convicción de que el público, en general, y en particular las personas e instituciones que, en interés propio o profesional, laboran en estrecho contacto con el Registro, han sabido aquilatar los esfuerzos para prevenir los graves trastornos que han producido, a corto plazo, como resultado de una incontenible avalancha de material informativo difícilmente manejable con celeridad y acierto, de no

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

contar con el auxilio de medios técnicos que operan ya, eficazmente y con amplios márgenes de seguridad, en otras importantes ramas de la administración pública y privada.

Confiamos en que lo expuesto será suficiente para disipar dudas y aclarar conceptos respecto al presente y futuro del sistema registral, incluido el Archivo de Notarías. Nos hemos empeñado en equiparar al Registro con todos los elementos que hagan de él una institución modelo en su género, habida cuenta de las presiones que soporta, dado su crítico emplazamiento en la confluencia de los intereses público y privado. No se entienda, pues, que estamos alentando una perniciosa desviación de la línea ortodoxa jurídico - administrativa, para montar un aparatoso artilugio más espectacular que útil. Si según la expresión de un sociólogo contemporáneo, "una institución implica un concepto y una estructura", nuestro más firme propósito ha sido y será el de mantener incólumes la pureza y la integridad conceptual, adecuando la estructura "para llevarla al mundo de los hechos y de la acción, de modo que pueda servir a los intereses de los hombres en sociedad".

ANEXOS

Anexo 1: Mensaje del Ejecutivo al Congreso proponiendo la aprobación del Código Civil, 22 de noviembre de 1855 (en la parte pertinente)

"En cuanto el dominio, uso y goce de los bienes, se han introducido novedades que tienden a importantes y benéficos resultados. Según el proyecto que os presento, la tradición del dominio de bienes raíces y de los demás derechos reales constituidos en ellos, menos los de servidumbre, deberán hacerse por inscripción en un registro semejante al que ahora existe de hipotecas y censos que se refundirá en él.

En cuanto a poner a la vista de todos el estado de las fortunas territoriales, el arbitrio más sencillo era hacer obligatoria la inscripción de todas las enajenaciones de bienes raíces, incluso las transmisiones hereditarias de ellos, las adjudicaciones y la constitución de todo derecho real en ellos. Exceptuándose los de servidumbres prediales, por no haber parecido de bastante importancia.

La transferencia y transmisión de dominio, la constitución de todo derecho real, exceptuadas, como he dicho, las servidumbres, exige una tradición que para esos actos corresponde es la inscripción en el Registro Conservatorio. Mientras ésta no se verifica, un contrato puede ser perfecto, puede producir obligaciones y derechos entre las partes, pero no transfiere el dominio, no transfiere ningún derecho real, ni tiene respecto de terceros existencia alguna. La inscripción es la que da la posesión real efectiva; y mientras ella no se ha cancelado, el que no ha inscrito su título, no posee, es un mero tenedor. Como el Registro Conservatorio está abierto a todos, no puede haber posesión más pública, más solemne, más indisputable, que la inscripción. En algunas legislaciones la inscripción es una garantía, no sólo

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

de la posesión sino de la propiedad; mas para ir tan lejos hubiera sido necesario obligar a todo propietario, a todo usufructuario, a todo usuario de bienes raíces a inscribirse justificando previamente la realidad y valor de sus títulos; y claro está que no era posible obtener este resultado, sino por medio de providencias compulsivas, que producirían multiplicados y embarazosos procedimientos judiciales, y muchas veces juicios contradictorios, costosos y de larga duración. No dando a la inscripción conservatoria otro carácter que el de una simple tradición, la posesión conferida por ellas deja subsistentes los derechos del verdadero propietario, que solamente podrían extinguirse por la prescripción competente. Pero como no solo los actos entre vivos sino las transmisiones hereditarias están sujetas respecto a los bienes raíces a la solemnidad de esta inscripción, todos los referidos bienes, a no ser los pertenecientes a personas jurídicas, al cabo de cierto número de años se hallarán inscritos y al abrigo de todo ataque. La inscripción sería desde entonces un título incontrastable de propiedad, obteniéndose así el resultado a que otros querían llegar desde luego, sin que para ello sea necesario apelar a medidas odiosas, que producirían un grave sacudimiento en toda la propiedad territorial.

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.

La institución de que acabo de hablaros se aproxima a lo que tiempo atrás ha existido en varios Estados de Alemania y que otras naciones civilizadas aspiran actualmente a imitar. Sus buenos efectos han sido ampliamente demostrados por la experiencia.

Acerca de la posesión, se ha creído conveniente adoptar una nomenclatura menos embarazosa y ambigua que la que al presente existe. Toda posesión es esencialmente caracterizada por la realidad o la apariencia del dominio; no es poseedor de una finca sino el que la tiene como suya, sea que se halle materialmente en su poder, o en poder de otro que le reconoce como dueño de ella. Pero como los derechos reales son varios, el que no es poseedor del dominio, puede serlo de un derecho de usufructo, de uso, de habitación, de un derecho de herencia, de un derecho de prenda o de hipoteca, de un derecho de servidumbre. El usufructuario no posee la cosa fructuaria, es decir, no inviste ni real, ni ostensiblemente el dominio de ella; posee sólo el usufructo de ella, que es un derecho real y por consiguiente susceptible de posesión. Pero el arrendatario de una finca nada posee, no goza más que de una acción personal para la conservación de los derechos que le ha conferido el contrato. El que en nombre ajeno posee, no es más que un representante del verdadero poseedor, ni inviste más que la simple tenencia. Así los términos posesión civil, posesión natural, son

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

desconocidos en el proyecto que os someto; las palabras posesión y tenencia contrastan siempre en él; la posesión es a nombre propio, la tenencia a nombre ajeno. Pero la posesión puede ser regular o irregular: aquélla adquirida sin violencia, ni clandestinidad, con justo título y buena fe; la segunda sin alguno de estos requisitos. Toda posesión es amparada por la ley; pero sólo la posesión regular pone al poseedor en el camino de la prescripción adquisitiva. Tal es el sistema del proyecto; sus definiciones señalan límites precisos a cada una de las dos especies de posesión, conservando siempre una y otra el carácter genérico que consiste en la investidura de un derecho real.

**Anexo 2: DISPOSICIONES LEGALES FUNDAMENTALES EN LAS CUALES
DESCANSA EL SISTEMA LEGAL COMÚN CHILENO**

A) Código Civil chileno promulgado el 14 de diciembre de 1955

Art. 670: La tradición es 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. Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales.

Art. 682: Si el tradente no es el verdadero dueño de la cosa que se entrega por él o a su nombre, no se adquieren por medio de la tradición otros derechos que los transmisibles del mismo tradente sobre la cosa entregada. Pero si el tradente adquiere el dominio, se entenderá haberse éste transferido desde el momento de la tradición.

Art. 683: La tradición da al adquirente, en los casos y del modo que las leyes señalan, el derecho de ganar por la prescripción el dominio de que el tradente carecía, aunque el tradente no haya tenido ese derecho.

Art. 686: Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en el Registro del Conservador. De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso constituidos en bienes raíces, de los derechos de habitación o de censo, y del derecho de hipoteca. Acerca de la tradición de las minas estará a lo prevenido en el Código de Minería.

Art. 693: Para la transferencia, por donación o contrato entre vivos, del dominio de una finca que no ha sido antes inscrita, exigirá el conservador constancia de haberse dado aviso de dicha transferencia al público por medio de tres avisos publicados en un periódico del departamento o de la capital de la provincia, si en aquél no lo hubiere; y por un cartel fijado, durante quince días por lo menos, en la oficina del Conservador de Bienes Raíces respectivo. Se sujetarán a la misma regla la constitución o transferencia por acto entre vivos de los otros derechos reales mencionados en los artículos precedentes, y que se refieren a inmuebles no inscritos.

Art. 700: La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.

Art. 714: Se llama mera tenencia la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño. El acreedor prendario, el secuestre, el usufructuario, el usuario, el que tiene el derecho de habitación, son meros tenedores de la cosa empeñada, secuestrada o cuyo usufructo, uso o habitación les pertenece. Lo dicho se aplica generalmente a todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno.

Art. 724: Si la cosa es de aquellas cuya tradición debe hacerse por inscripción en el Registro del Conservador, nadie podrá adquirir la posesión de ella sino por este medio.

Art. 728: Para que cese la posesión inscrita, es necesario que la inscripción se cancele, sea por voluntad de las partes, o por una nueva inscripción en que el poseedor inscrito transfiera su derecho a otro, o por decreto judicial. Mientras subsista la inscripción, el que se apodera de la cosa a que se refiere el título inscrito, no adquiere posesión de ella, ni pone fin a la posesión existente.

Art. 730: Si el que tiene la cosa en lugar y a nombre de otro, la usurpa dándose por dueño de ella, no se pierde por una parte la posesión ni se adquiere por otra; a menos que el usurpador enajene a su propio nombre la cosa. En este caso la persona a quien se enajena adquiere la posesión de la cosa, y pone fin a la posesión anterior. Con todo, si el que tiene la cosa en lugar y a nombre de un poseedor inscrito, se da por dueño de ella y la enajena, no se pierde por una parte la posesión ni se adquiere por otra, sin la competente inscripción.

Art. 2505: Contra un título inscrito no tendrá lugar la prescripción adquisitiva de bienes raíces, o de derechos reales constituidos en éstos, sino en virtud de otro título inscrito; ni empezará a correr sino desde la inscripción del segundo.

Art. 2510: El dominio de cosas comerciables que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse.

1ª. Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno.

2ª. Se presume en ella de derecho la buena fe, sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio.

3ª. Pero la existencia de un título de mera tenencia hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción a menos de concurrir estas dos circunstancias:

1ª. Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción.

2ª. Que el que alega la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad ni interrupción por el mismo espacio de tiempo.

B) Reglamento del conservador de bienes raíces, de 1857

Art. 13: El conservador no podrá rehusar ni retardar las inscripciones; deberá, no obstante, negarse, si la inscripción es en algún sentido

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

legalmente inadmisibles; por ejemplo, si no es auténtica o no está en 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 aviso o defecto que lo anule absolutamente o si no contiene las designaciones legales para la inscripción.

Art. 18: La parte perjudicada con la negativa del conservador, ocurrirá al juez de primera instancia del departamento quien en vista de esta solicitud y de los motivos expuestos por el conservador, resolverá por escrito y sin trámite lo que corresponda.

Art. 19: Si manda el juez hacer la inscripción, el conservador hará mención de ella en el decreto en que la hubiere ordenado.

Art. 20: El decreto en que se niegue lugar a la inscripción, es apelable en la firma ordinaria.

C) Legislación especial (sólo alguna)

Ley 16585. 12/12/1966. Art. 26: "Decláranse de utilidad pública todos los inmuebles necesarios para la construcción, ampliación e instalación de hospitales, consultorios, postas de auxilio, y otros establecimientos destinados a proporcionar salud a la población. El presidente de la República, a propuesta del Servicio Nacional de Salud, del Servicio Médico Nacional de Empleados y de la Sociedad Constructora de Establecimientos Hospitalarios podrá expropiar para esas instituciones dichos bienes raíces utilizando el procedimiento establecido en el artículo 60 de la ley N° 15840. Las referencias que, tanto en dicha disposición como en la ley a que ella alude, se hacen al Ministerio de Obras Públicas o a sus dependencias, se entenderán hechas al Ministerio de Salud Pública".

"El Servicio Nacional de Salud tendrá sobre los bienes que adquiera para la construcción, ampliación o instalación de establecimientos hospitalarios por expropiación o a cualquier título oneroso, la posesión y el dominio libre de gravámenes y limitaciones, desde que se inscriba a su favor en el Conservador de Bienes Raíces la expropiación o el título respectivo. Para todos los efectos legales, se considerará que esta posesión es regular y de quince años ininterrumpidos y que, en relación con ella, se encuentran cumplidos los demás requisitos legales necesarios para ganar por prescripción extraordinaria el inmueble de que se trate, sin que sea necesario alegar esta prescripción. Se presumirá de derecho, además, que los títulos de dominio sobre el inmueble están saneados absolutamente, sin que sea admisible prueba en contrario."

"Practicada la inscripción de dominio a que se refiere el inciso anterior se extinguirán, por el ministerio de la ley, todos los derechos de los dueños o poseedores anteriores, todos los derechos reales, todos los embargos, derechos de retención y prohibiciones, todos los derechos de goce y cualesquiera acciones, relativos o que afecten el inmueble respectivo. Los Conservadores de Bienes Raíces, con el solo mérito de dicha inscripción de dominio, de oficio o a petición de parte, dejarán constancia de dichas extinciones mediante las anotaciones, inscripciones o subinscripciones que

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

correspondan. La extinción de los embargos, derechos de retención y prohibiciones se producirá retroactivamente a la fecha del acto de expropiación o del perfeccionamiento del título de adquisición."

"Las disposiciones del inciso segundo, regirán en favor de quienes adquieran inmuebles del Servicio Nacional de Salud; pero subsistirán con respecto a ellos los gravámenes o derechos reales y las prohibiciones que hubiere constituido el Servicio sobre dichos bienes."

"El Servicio depositará en la cuenta corriente del Juzgado de Letras de Mayor Cuantía, dentro de cuya jurisdicción estuviere el inmueble, el valor de la expropiación o adquisición. Este valor subrogará por ministerio de la ley y para todos los efectos legales, al inmueble expropiado o adquirido y sobre él podrán hacer valer sus derechos o ejercitar sus acciones los que pretendan dominio u otros derechos sobre el bien raíz o los titulares de créditos garantizados con hipotecas o de otros derechos reales o de cualesquiera otras acciones relacionadas con el inmueble. El depósito se hará en la cuenta corriente del juzgado de turno, si dentro de la jurisdicción hubiere más de uno, o en la de cualesquiera de los juzgados dentro de cuyos límites jurisdiccionales estuviere situado el inmueble si éste, por su ubicación, perteneciere a varias de dichas jurisdicciones."

"Practicada la inscripción de dominio a favor del Servicio Nacional de Salud, se acompañará certificado de gravámenes y prohibiciones de treinta años al juzgado donde se hubiera hecho o donde se haga el depósito del valor de la expropiación o adquisición. Este certificado deberá estar otorgado con posterioridad a la inscripción de dominio que se hubiere practicado en favor del Servicio."

"La adquisición del inmueble, el depósito a que se refiere el inciso quinto, en nombre del expropiado o tradente y la nómina de las personas a cuyo favor aparezcan derechos en el certificado de gravámenes y prohibiciones, si esto último procediere, se notificará a todos los que tengan o pudieren tener interés por medio de un aviso publicado en el «Diario Oficial» de los días 1° ó 15, o del día siguiente hábil si alguno de esos días fuere festivo y de tres avisos publicados en el diario o periódico del departamento o de la capital de la provincia si en aquél no lo hubiere, señalado por el juez del juzgado en cuya cuenta corriente se hubiere hecho el depósito. En los avisos se indicará la ubicación del inmueble expropiado o adquirido y el número y avalúo con que figure en el rol de avalúos de la Dirección de Impuestos Internos."

"Transcurridos quince días de la última publicación, el juzgado girará la cantidad depositada a favor del expropiado o tradente, siempre que en el certificado a que se refiere el inciso sexto no aparezcan constituidos derechos reales, gravámenes, embargos, prohibiciones o derechos a favor de terceros. En caso contrario, resolverá sobre la persona o personas en cuyo favor se girará el todo o parte de la cantidad depositada, pudiendo disponer giros parciales y mantener el depósito del resto."

"El juzgado resolverá conforme al procedimiento de los incidentes cualquiera controversia que pudiera suscitarse entre el Servicio y el expropiado o tradente en relación con el depósito y conforme al

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

procedimiento sumario las controversias que pudieren suscitarse entre el expropiado o tradente y los terceros o entre éstos entre sí, en relación con el valor de dicho depósito. Será juez competente para todos los efectos relacionados con este artículo el juez donde se hubiere hecho el depósito del valor de la expropiación o adquisición."

"El hecho o la circunstancia de ser adquirido el inmueble para los fines que se indican en el inciso segundo, quedará acreditado suficientemente con la declaración que haga al respecto en la escritura de expropiación o en el título de adquisición el representante del Servicio Nacional de Salud."

"El Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, sus servicios y las instituciones que se relacionan con el gobierno a través de él, de acuerdo con el art. 5º de la ley N° 16391, quedarán sometidos a las disposiciones de los incisos segundo y siguientes de este artículo para la adquisición de viviendas o de terrenos destinados a la construcción de viviendas urbanas y rurales y sus obras de equipamiento comunitario o desarrollo urbano en general y a las prescripciones del artículo 52 de la ley N° 16391 en lo que éstas no sean contrarias a las normas que se dictan en los incisos precedentes."

"Las disposiciones de los incisos segundo y cuarto regirán respecto de quienes adquieran inmuebles del Ministerio, sus servicios o instituciones citados en el inciso precedente."

"A las escrituras por las cuales se donen bienes raíces al Servicio Nacional de Salud, será aplicable lo dispuesto en los incisos anteriores en cuanto fuere compatible. Si por resolución judicial ejecutoriada se dispusiere una medida que afecte al bien raíz donado, éste se entenderá subrogado, por el solo ministerio de la ley, por el valor de tasación fiscal vigente al momento de la donación."

Ley 16741. 8/4/1968. Art. 43: "Los pobladores sobre el sitio que adquieran de acuerdo con las disposiciones de esta ley, la posesión y el dominio, libre de gravámenes y limitaciones, desde que se inscriba a su favor en el Conservador de Bienes Raíces la escritura respectiva, no siendo obstáculo para que se practique la inscripción, la existencia de embargos, prohibiciones u otras limitaciones similares. Para todos los efectos legales, se considerará que esta posesión es regular y de quince años ininterrumpidos y que, en relación con ella, se encuentran cumplidos los demás requisitos legales necesarios para ganar por prescripción extraordinaria el inmueble de que se trata, sin que sea necesario alegar esta prescripción. Se presumirá de derecho, además que los títulos de dominio sobre el inmueble están sacados absolutamente, sin que sea admisible prueba en contrario".

"Practicada la inscripción de dominio a que se refiere el inciso anterior, se extinguirán, por el solo ministerio de la ley, todos los derechos de los dueños o poseedores, todos los derechos reales, todos los embargos, derechos de retención y prohibiciones, todos los derechos de goce y cualesquiera acciones relativas o que afecten al sitio respectivo. Los Conservadores de Bienes Raíces, con el solo mérito de dicha inscripción de dominio, de oficio o a petición de parte dejarán constancia de dichas extinciones mediante las anotaciones, inscripciones o subinscripciones que

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

correspondan. La extinción de los embargos, derechos de retención y prohibiciones, se producirá retroactivamente a la fecha del acto de perfeccionamiento del título de adquisición."

"El precio o valor que el poblador pagare por el sitio respectivo, subrogará, por el solo ministerio de la ley y para todos los efectos legales, al inmueble adquirido y sobre él podrán hacer valer sus derechos o ejercitar sus acciones los que pretendan dominio u otros derechos sobre el bien raíz o los titulares de créditos garantizados con hipotecas o de otros derechos reales o de cualesquiera otras acciones relacionadas con el inmueble."

"Esta subrogación es sin perjuicio del privilegio establecido por el artículo 9°."

Anexo 3: Algunas citas jurisprudenciales de interés(1)(355)

A) Sobre el artículo 686

Adquisición del dominio de un bien raíz. Para la adquisición del dominio de un bien raíz no basta el título constituido por la escritura, sino que su tradición debe efectuarse por su inscripción en el Registro del Conservador. C. Santiago, 8 de junio de 1911. R., t. 19, sec. 1ª, pág. 428.

C. Suprema, 29 de noviembre de 1945. R., t. 43, sec. 1ª, pág. 256.

Dominio de la cosa cuyo título de adquisición no se ha inscrito. Mientras no se inscriba la escritura de venta del inmueble éste permanece en el dominio del vendedor y si muere antes de que dicha inscripción se realice, el dominio de la cosa se radica en sus herederos.

C. Suprema, 24 de octubre de 1929. R., t. 27, sec. 1ª., pág. 596 (C. 4º, pág. 602).

No puede entablar acción reivindicatoria de un bien raíz, quien no ha inscrito el título en el respectivo Conservador.

C. Iquique, 1º de julio de 1919. G., 1919, 2º sem., N° 106.540.

B) Sobre el artículo 724

Inscripción y posesión. Inscrito un bien raíz, la persona a cuyo nombre se hace la inscripción adquiere la posesión, pues tratándose de bienes cuya tradición se verifica por inscripción en el Registro del Conservador la posesión se adquiere por este medio.

C. Suprema, 24 de mayo de 1921. R., t. 20, sec. 1ª., pág. 301.

Inscripción y dominio. La inscripción de un bien raíz en el Registro del Conservador no es prueba de dominio, sino de posesión, y por consiguiente, para acreditar que se es dueño por tradición de una cosa inscrita, es necesario demostrar que la persona de quien el dominio se pretende, era dueño de la misma cosa.

C. Chillán, 24 de abril de 1947. G., 1947, 1er. sem., N° 61, pág. 385.

La inscripción exigida por la ley para perfeccionar en ciertos casos la posesión de bienes raíces u otros derechos reales, no es por sí sola medio constitutivo de una posesión que no se tiene, sino requisito legal para solemnizar la tenencia con ánimo de señor, lo cual únicamente caracteriza la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

posesión.

Sin tenencia con ánimo de dueño, no hay posesión, y si bien es cierto que el artículo 724 exige inscripción especialmente respecto de ciertos bienes, no es menos evidente que esta formalidad es requerida en concurrencia con el hecho y circunstancias constitutivas de la posesión, tal como se halla definida en el artículo 700. Otra interpretación conduce al absurdo jurídico de que cualquier poseedor de propiedad no inscrito, aun cuando ejerza el pleno goce, tranquilo y no interrumpido de sus bienes, pueda perder su posesión porque otra persona sin conocimiento del poseedor verifica la inscripción de un título otorgado por tercero.

C. Santiago, 28 de octubre de 1943. R., t. 41, sec. 2ª, pág. 9.

C. Valparaíso, 10 de setiembre de 1946. R., t. 47, sec. 1ª, pág. 169.

C. Suprema, 17 de mayo de 1949. R., t. 46, sec. 1ª, pág. 499.

C. Suprema, 24 de diciembre de 1951. R., t. 48, sec. 1ª, pág. 581.

La inscripción de un inmueble en el Registro Conservatorio de Bienes Raíces sólo puede solemnizar hechos reales, de aquellos que la ley reconoce como auténticos, y necesarios para verificar la prueba de la posesión. Dicha inscripción nunca puede servir para crear por sí sola una situación engañosa, pues esto último significaría dar entero valor a los símbolos o fórmulas sin atender nada a la verdad que producen y divulgan, como ocurrirá en todos los casos en que un tercero se haga un título traslativo de dominio de alguien que no sea el verdadero dueño de un bien raíz para, en seguida, inscribirlo a su nombre y arrebatarse la posesión a quienes legítimamente la habían adquirido y ejercitado hasta ese momento (inscripción de papel).

C. Valparaíso, 10 de setiembre de 1946. R., t. 47, sec., 1ª, pág. 169.

C. Santiago, 13 de enero de 1953. R., t. 50, sec. 2ª, pág. 17.

Para que la persona que solicita la inscripción de un inmueble no inscrito entre a gozar de todos los beneficios de la propiedad inscrita, es necesario que en momento de hacerse la inscripción se encuentre efectivamente poseyendo el inmueble de que se trata.

C. Suprema, 17 de mayo de 1949. R., t. 46, sec. 1ª, pág. 499.

C. Suprema, 8 de mayo de 1959. R., t. 56, sec. 1ª, pág. 75.

Pluralidad de inscripciones, preferencia posesión. La posesión excluye toda otra posesión contradictoria; porque una misma cosa no puede ser poseída simultáneamente por dos o más personas. Por su naturaleza jurídica la tenencia de una cosa con ánimo de señor y dueño es singular y no puede subsistir con otra posesión.

En consecuencia, inscrito un inmueble a nombre de dos personas es menester determinar cuál de las inscripciones debe prevalecer.

C. Suprema, 24 de mayo de 1921. R., t. 20, sec. 1ª, pág. 30l.

C. Suprema, 3 de diciembre de 1926. R., a. 24, sec. 1ª, pág. 538.

C) Sobre el artículo 728

Alcance del artículo 728 en relación con el 730. La posesión inscrita no puede cesar sino por los únicos medios que establece expresamente la ley,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

o sea, cancelándose la inscripción por voluntad de las partes, por una nueva inscripción en que el poseedor transfiera su derecho o por decreto judicial. Esto excluye absolutamente la existencia de cancelaciones virtuales, esto es, las que pudieran producirse por la mera inscripción posterior de un título en el Registro Conservador, sin llenarse las condiciones antedichas.

C. Suprema, 9 de enero de 1933. R., t. 30, sec. 1^a, pág. 206.

C. Suprema, 20 de agosto de 1946. R., t. 44, sec. 1^a, pág. 113.

C. Suprema, 26 de noviembre de 1946. C., 1946, 2^a sem., N° 34, pág. 198, t. 44, sec. 1^a, pág. 21.

En el sistema del Código Civil, la posesión inscrita puede cesar no tan sólo por alguno de los medios que contempla el artículo 728, entre los que se cuenta una nueva inscripción en que el poseedor inscrito transfiera su derecho a otro, sino también por la inscripción de un título traslativo de dominio que no deriva del poseedor inscrito, sino de un tercero que lo enajena, en cuyo caso la persona a quien se enajena adquiere la posesión de la cosa y pone fin a la posesión inscrita anterior.

La ley admite que el poseedor inscrito puede perder la posesión como consecuencia de la enajenación de la cosa por el usurpador, seguido de la competente inscripción y, por consiguiente, esta inscripción no puede ser otra que la del título de enajenación derivada del usurpador, puesto que de eso trata el inciso 2° del artículo 730 del Código Civil y en ningún caso ha podido referirse la ley a una inscripción que proceda del poseedor inscrito, a que se refiere el artículo 728, en razón de que en el supuesto en que se coloca esa disposición, no es él quien enajena la cosa, sino, por el contrario, el que la pierde por obra del usurpador.

De otro modo la disposición del inciso 2° del artículo 730 no tendría aplicación y estaría de más, porque se ocuparía de un caso ya previsto y resuelto por el artículo 728.

En tanto este último se refiere a la cesación de la posesión inscrita en virtud de una nueva inscripción en que el poseedor inscrito transfiera su derecho a otro, el artículo 730 alude, en cambio, a la pérdida de la posesión por parte del poseedor inscrito, en virtud de la inscripción de un título de enajenación conferido a un tercero, por el que tenía la cosa en lugar y a nombre del poseedor inscrito.

La competente inscripción a que se refiere el inciso 2° del artículo 730 no puede ser otra que la que la ley establece como requisito esencial para adquirir la posesión de bienes raíces por virtud de un título traslativo de dominio, a saber, el registro del título, efectuado con las solemnidades legales por el funcionario competente, en el Conservador del departamento de la ubicación del inmueble que se transfiera.

C. Suprema, 23 de junio de 1928. G., 1928. 1° sem. N° 67, pág. 350. R., t. 26, sec. 1^a, pág. 241.

C. Talca, 19 de junio de 1933. R., t. 32, sec. 1^a, pág. 523.

C. Suprema, 23 de octubre de 1943. R., t. 41, sec. 1^a, pág. 275.

Si el usurpador del predio no tenía éste en lugar y a nombre del poseedor inscrito, la inscripción del comprador de dicho usurpador no cancela la del titular verdadero. El artículo 730 del Código Civil es inaplicable, pues éste

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

no legisla sobre el usurpador puro y simple, sino sobre el usurpador que antes tuvo la tenencia en lugar y a nombre de otro.

En consecuencia, el poseedor inscrito no pudo perder su posesión sin una inscripción que cancelara la suya, única competente para poner fin a la posesión inscrita (Cód. Civil, art. 728); la inscripción del poseedor subsiste después de la venta de la propiedad y la inscripción a nombre del comprador del que usurpó no está vinculada con aquella a la cual no ha cancelado.

C. Suprema, 18 de julio de 1963, R., 60, sec. 1ª, pág. 198.

Inscripciones paralelas independientes desde su origen; preferencia. Inscrito un inmueble a nombre de dos personas es menester determinar cuál de las inscripciones debe prevalecer.

Adquiere posesión preferente el que inscribe primero, pues adquirida la posesión por la inscripción, el poseedor la conserva mientras no se cancele la inscripción por voluntad de las partes o por una nueva inscripción en que el poseedor inscrito transfiera su derecho a otro o por decreto judicial (art. 728). Por tanto, no habiéndose transferido la posesión por ninguno de estos medios, quien la tenía la conserva y no la pierde por el hecho de que se inscriba la misma propiedad a nombre de otro.

C. Suprema, 24 de mayo de 1921. G., 1921, 1º sem., N° 61, pág. 318. R., t. 20, sec. 1º, pág. 301.

C. Concepción, 28 de marzo de 1927. G., 1927, 1º sem., N° 112, pág. 469, R., t. 26, sec. 2ª, pág. 12.

La ficción que encierra la posesión inscrita no permite prescindir del carácter de hecho, de realidad que tiene la posesión como quiera que, por definición, es la tenencia de una cosa con ánimo de señor y dueño o, si se quiere, el conjunto de actos que manifiestan el ejercicio de un derecho.

Por consiguiente, en presencia de dos poseedores inscritos, uno de los cuales solo tiene la posesión teórica que da la inscripción y otro que une a ésta la posesión material, real y efectiva del inmueble, de acuerdo con los principios jurídicos y en equidad, debe reconocerse al último mejor derecho.

C. Suprema, 28 de mayo de 1942. R., t. 40, sec. 1ª, pág. 32.

C. Santiago, 28 de octubre de 1943. R., t. 41, sec. 2ª, pág. 9.

C. Santiago, 21 de noviembre de 1961. R., t. 58, sec. 1ª, pág. 371.

No surte los efectos atribuidos por la ley a las inscripciones verificadas con los requisitos legales, la que se hace por medio de carteles y publicaciones respecto de una propiedad que se hallaba antes inscrita, contraviniendo lo dispuesto en los artículos 728 del Código Civil y 80 del Reglamento del Registro del Conservador de Bienes Raíces.

Estando vigente la inscripción legalmente hecha, no puede ella tenerse como cancelada por otra inscripción practicada mediante carteles y publicaciones de avisos como si el inmueble no estuviera inscrito.

C. Santiago, 8 de enero de 1927, 1º sem., N° 90, pág. 399. R., t. 26, sec. 2ª, pág. 1.

C. Concepción, 28 de marzo de 1927, G. 1027, 1º sem., N° 112, pág. 460, R., t. 26, sec. 2ª, pág. 12.

C. Suprema, 20 de agosto de 1946. G., 1946, 2º sem., N° 9, pág. 44, sec.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

1ª, pág. 113.

CH) Sobre el artículo 730

Inteligencia de la frase "competente inscripción"; inscripción desligada de la anterior, El inciso 2º del artículo 730 se pone en el caso en que el mero tenedor del inmueble inscrito lo enajena a su nombre, y en este evento el adquirente mediante la competente inscripción adquiere para sí la posesión poniendo fin a la posesión anterior. Esta competente inscripción no puede ser únicamente la que emane del poseedor inscrito, por cuanto ese caso lo contempla el artículo 728 y no es dable suponer semejante redundancia. Por esto es forzoso concluir que la ley al hablar de competente inscripción se está refiriendo a aquella que se efectúa con las solemnidades legales por el funcionario competente, en el Conservador del departamento de la ubicación del inmueble que se transfiere. La nueva inscripción así practicada tiene la virtud de cancelar la inscripción anterior que existe sobre la misma propiedad.

C. Suprema, 23 de octubre de 1943. R., t. 41, sec. 1ª, pág. 275 (c. 6º, pág. 280).

C. Santiago, 28 de octubre de 1943. R., t. 41, sec. 2ª, pág. 9.

C. Santiago, 29 de agosto de 1945. R., t. 43, sec. 2ª, pág. 65.

C. Suprema, 5 de enero de 1949. R., t. 46, sec. 1ª, pág. 311.

Aunque se reconozca que la persona que invoca la prescripción tiene título inscrito, éste no le da la posesión legal que se requiere para prescribir si no deriva del poseedor inscrito. De consiguiente, no queda cancelada la primitiva inscripción.

C. Suprema, 24 de mayo de 1921. G., 1921, 1º sem., N° 61, pág. 318; R., t. 20, sec. 1ª, pág. 30.

C. Suprema, 15 de diciembre de 1921. G., 1921, 2º sem., N° 103, pág. 473; R., t. 21, sec. 1ª, pág. 35.

C. Suprema, 5 de agosto de 1929. R., t. 27, sec. 1ª, pág. 453.

C. Suprema, 9 de enero de 1933. R., t. 30, sec. 1ª, pág. 206.

Inscripción practicada por medio de avisos relativamente a un inmueble ya inscrito. Como la competente inscripción a que se refiere el inciso 2º del artículo 730 no es únicamente la que puede emanar del poseedor inscrito, sino la que se practica con los requisitos exigidos por el Reglamento del Conservador de Bienes Raíces, infringe aquella disposición la sentencia que declara que la inscripción practicada por medio de avisos no habilita para adquirir la posesión de un inmueble ya inscrito ni hace cesar la posesión del anterior poseedor inscrito.

C. Suprema, 5 de enero de 1949. R., t. 46, sec. 1ª, pág. 311.

D) Sobre el artículo 924

Prueba de la posesión inscrita; aplicación de los artículos 924 y 925. Aunque el artículo 925 del Código Civil determina la manera como deberá probarse la posesión del suelo, este artículo debe armonizarse con los

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

preceptos que consignan los artículos 923 y 924. Estudiados los tres en conjunto, se llega a la conclusión lógica de que el que tiene título de dominio inscrito a su favor se halla preferentemente amparado por la ley, con respecto al mero material, de suerte que el primero no necesita justificar que ha ejecutado los hechos positivos que el indicado artículo 925 puntualiza u otros semejantes, porque la inscripción constituye para él pleno y seguro resguardo, de modo que, probada ella queda también probada, ipso facto, su posesión.

De lo contrario no tendrá aplicación practicada el artículo 923, en cuanto autoriza la presentación en juicios posesorios de los títulos de dominio cuya existencia sea susceptible de ser demostrada sumariamente y carecería, asimismo, de significado el artículo 924, en cuanto dispone que, mientras la inscripción subsista y con tal que haya durado un año completo, no es admisible ninguna prueba de posesión con que se pretenda impugnarla. Es evidente que el legislador al hablar de otras pruebas de posesión, no puede referirse sino a las de posesión material que contempla el artículo 925.

El fundamento legal de estos principios se encuentra asentado en los artículos 724 y 728 del Código Civil que establecen que si la cosa es de aquellas cuya inscripción debe hacerse por inscripción en el Registro del Conservador, nadie podrá adquirir la posesión de ella sino por este medio y que mientras subsista la inscripción, el que se apodera de la cosa a que se refiere la posesión existente.

Aclara toda duda la intención o espíritu de la ley, claramente manifestado en la historia fidedigna de su establecimiento. En el mensaje con que se propuso la aprobación del Código al Congreso, al hablar de la inscripción, que es ella la que da la posesión real efectiva y encomienda, más adelante, las ventajas y felices resultados de la institución del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, expresa la manifiesta conveniencia de propender a su desarrollo, hasta que llegue una época en que la inscripción, título público e incontrarrestable del dominio, al abrigo de todo ataque, se identifique con los términos posesión y propiedad.

Tratándose de un inmueble sujeto al régimen de la propiedad raíz inscrita, la inscripción otorga el goce de la posesión a favor de la persona a cuyo nombre se encuentra inscrita la propiedad con exclusión de toda otra persona. Mientras esa posesión favorecida por la inscripción haya durado un año completo por lo menos, no es admisible ninguna prueba de posesión con que se pretende impugnarla, cumpliéndose así lo prescrito en el artículo 924, que es la disposición que debe aplicarse tratándose de un bien raíz inscrito, y no el artículo 925.

C. Suprema, 26 de diciembre de 1907. R., t. 5, sec. 1^a, pág. 217.

C. Suprema, 24 de mayo de 1921. R., t. 20, sec. 1^a, pág. 301 (c. 5^o, pág. 302) .

C. Suprema, 20 de setiembre de 1921, 2^o sem., N^o 47, pág. 189; R., t. 21, sec. 1^a, pág. 137.

La inscripción del título de dominio no es suficiente prueba de la posesión del suelo cuando no se justifica haber ejecutado algún acto de aquellos a que sólo da derecho el dominio. Por consiguiente, el querellante que sólo

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

invoca la posesión legal derivada de la inscripción, carece de la condición jurídica primera y esencial de la posesión tranquila y no interrumpida durante un año completo anterior a la fecha del acto de molestia o embarazo opuesto a ella por otra persona, que la ley exige para poder entablar una acción posesoria.

C. Concepción, 25 de octubre de 1875, N° 2652, pág. 1222.

C. Valparaíso, 4 de diciembre de 1903. R., t. 1, 2ª parte, pág. 321.

C. Tacna, 23 de octubre de 1906. R., t. 4, sec. 2ª, pág. 86.

E) Sobre el artículo 925

Prueba de los inmuebles no inscritos o cuya inscripción no ha durado un año completo. La posesión de los inmuebles no inscritos o cuya inscripción es ineficaz o no ha durado un año completo no se prueba de acuerdo con el artículo 924, sino de acuerdo con el artículo 925.

C. Suprema, 5 de enero de 1935. G., 1935, 1º sem., N° 1, pág. 49; R., t. 32, sec. 1ª, pág. 213.

C. Chillán, 3 de agosto de 1945. R., t. 42, sec. 2ª, pág. 74 (C. 3º, pág. 76).

C. Suprema, 28 de marzo de 1955. R., t. 52, sec. 1ª, pág. 36.

F) Sobre el artículo 926

Querrela de restitución, deducida por el condueño de un predio contra otro con quien formó sociedad, por haber inscrito el último el predio a nombre de ésta no estando facultado para ello. Procede una querrela de restitución fundada en perturbación de la posesión inscrita deducida por el condueño de un predio contra su condueño, con quien celebró un contrato de sociedad, aportando la propiedad por haberla inscrito a nombre de la sociedad, valiéndose de ese contrato, sin estar facultado para efectuar la inscripción.

C. Santiago, 14 de enero de 1926 (G., 1926), 1º sem., N° 92, pág. 448.

G) Reglamento del Conservador de Bienes Raíces

Vicios y ausencia de formalidades que autorizan al conservador para rehusar o retardar las inscripciones. El deber del Conservador de Bienes Raíces de practicar sin retardo las inscripciones solicitadas, radica en la circunstancia de que sus funciones en la constitución de la propiedad inmueble son eminentemente pasivas y no se extienden al examen de la validez y eficacia de los títulos que se le presentan. Los vicios y defectos que le corresponde representar deben aparecer de la simple lectura del título cuya inscripción se le pide. No observándose en el título presentado ningún vicio o falta de una formalidad ostensible, de aquellas que permitan al conservador rehusar su inscripción, éste debe proceder a realizarla sin tardanza.

C. Santiago, 13 de marzo de 1963. R., t. 60, sec. 2ª, pág. 36.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Anexo 4: Ensayo de bibliografía nacional sobre Derecho Registral Inmobiliario

(En Chile: Teoría de la posesión inscrita, Adquisición de derechos reales por inscribir en el Conservador de Bienes Raíces, y otros nombres de acuerdo con el sistema legal.)

1. Abeliux M., René, Contrato de promesa, imprenta Fantasía, s/fecha, Santiago de Chile (aproximadamente 1969).
2. Alegre Araya, Heriberto, "Impugnación de la escritura pública", Memoria de Prueba, Valparaíso, Chile, 1944.
3. Alessandri Reza, Arturo, "La nulidad y rescisión en el Derecho Civil chileno", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1949.
4. Alessandri Rodríguez, Arturo, "Del traspaso del Derecho de hipoteca en el pago con subrogación", Revista de Derecho y Jurisprudencia, t. XXI, pág. 5, Santiago de Chile, 1924.
5. Alessandri Rodríguez, Arturo, "De la responsabilidad del legatario especie gravada con prenda o hipoteca", Revista de Derecho y Jurisprudencia, t. XXIV, pág. 99, Santiago de Chile, 1927.
6. Alessandri Rodríguez, Arturo, "Prescripción de bienes inscritos. Alegato" (informe in voce), imprenta Belcella y Cía., Santiago de Chile, 1924.
7. Álvarez González, Humberto, "La inscripción no es requisito, garantía ni prueba de la posesión de los bienes raíces", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1926.
8. Alvarez Muñoz, Carlos, "El dominio o propiedad horizontal", Memoria de prueba, Concepción, Chile, 1962.
9. Andueza L., Juan, "La división horizontal del dominio", Revista de Derecho y Jurisprudencia, t. XXXI, pág. 25, Santiago de Chile, 1934.
10. Arellano Alarcón, Juan, "De la constitución, posesión y prescripción de las servidumbres", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1949.
11. Baltra Cortés, Alberto, "Ensayo de una teoría general de los actos inoponibles", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1935.
12. Barriga Errázuriz, Gonzalo, "A propósito de un reciente fallo que reconoce la validez de la venta del inmueble hecha sin previa tasación ni remate público al acreedor a cuyo favor estaba hipotecada", Revista de Derecho y Jurisprudencia, t. XXVII, pág. 135, Santiago de Chile, 1930.
13. Belmar Cuevas, Eduardo, "Sobre la utilidad de la posesión viciosa", Revista de Derecho y Jurisprudencia, t. XLV, pág. 27, Santiago de Chile, 1948.
14. Bottaci Latrille, Carlos, "La prescripción entre comuneros", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1942.
15. Bravo Walker José, "La propiedad inscrita", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1925.
16. Brucher Encina, Luis, "Generalidad sobre la tradición y sus efectos", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1931.
17. Bulnes Aldunate, Luz, "Interrupción civil de la prescripción adquisitiva", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1955.
18. Claro Solar, Luis, "El Registro Minero como título original de las minas",

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Revista de Derecho y Jurisprudencia, t. XXI, pág: 51, Santiago de Chile, 1924.

19. Claro Vial, José, "La posesión inscrita ante la doctrina y la jurisprudencia", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1935.

20. Consejo de Defensa del Estado de Chile, "Efectos del derecho que reconoce la validez de los títulos sobre la Propiedad Austral", Revista de Derecho y Jurisprudencia, t. XXXVII, pág. 213, Santiago de Chile, 1940.

21. Consejo de Defensa del Estado de Chile, "Naturaleza jurídica de las concesiones fiscales", Revista de Derecho y Jurisprudencia, t. XXXV, pág. 127, Santiago de Chile, 1938.

22. Contreras A., Luis E., "De la renuncia de la prescripción", Revista de Derecho y Jurisprudencia, t. XLIII, pág. 86, Santiago de Chile, 1946.

23. Cousiño Mac - Iver, Luis, Corpus et animus, Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1924.

24. Cruz Donoso, José, "La usurpación de bienes raíces", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1941.

25. Chávez Zambrano, Horacio, "Del saneamiento del dominio de la pequeña propiedad rural ante la doctrina y la jurisprudencia", Memoria de Prueba, Concepción, Chile, 1948.

26. Dávila Izquierdo, Oscar, "Posesión y prescripción de inmuebles inscritos. Alegato (informe in voce)", imprenta Cervantes, Santiago de Chile, 1928.

27. Del Real Correa, Octavio, "Estatuto jurídico de los empleados de notarías, conservadores y archiveros judiciales", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1962.

28. Del Río Rodríguez, Diego: "De la accesión de posesiones", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1964.

29. Delpiano del Río, Luis, "La prescripción adquisitiva de la pequeña propiedad agrícola".

30. Díaz Cruzat, Andrés, "El conflicto posesorio", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1959.

31. Díaz Mieres, Luis, Derecho notarial chileno, Editorial Jurídica de Chile, Santiago de Chile, 1965.

32. Díaz Sanhueza, Alfonso, "La fe pública y el Derecho Notarial", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1957.

33. Fernández P., Arturo, "De la tasación de inmuebles para su adjudicación en pago al acreedor hipotecario", Revista de Derecho y Jurisprudencia, t. XIV, pág. 155, Santiago de Chile, 1917.

34. Fredes Fredes, Jorge, "Estudio crítico de la jurisprudencia de los artículos 2498 a 2513 del Código Civil (De la prescripción en que se adquirieron las cosas) ", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1965.

35. Fredes Lillo, Miguel, "El saneamiento del dominio de la pequeña propiedad agrícola", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1966.

36. Fueyo Laneri, Fernando, Derecho Civil, t. V, vol. II, Contratos preparatorios, Doctrina general del contrato preparatorio, Contrato de promesa de celebrar contrato, Contrato de opción, Contrato de corretaje o mediación, Cláusula compromisoria, Imprenta y Litografía Universo, 2ª

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

edición, Valparaíso, Chile, 1964.

37. Fueyo Laneri, Fernando, "La ley N° 16640. de 28 de julio de 1967, sobre Reforma Agraria, en cuanto afecta a las normas de Derecho común", Revista de Derecho Privado, N° 7, pág. 89, Santiago de Chile, 1967.

38. Gallegos Vallejos, Luis, "Interrupción de la prescripción adquisitiva", Memoria de Prueba, Temuco, Chile, 1949.

39. González Castillo, Miguel, "Contra título inscrito hay prescripción extraordinaria", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1916.

40. González Moreno de Maturana, María Teresa, "El título putativo en la posesión", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1957.

41. Gutiérrez, José Ramón, "¿Es transmisible o transferible la posesión según nuestro Código Civil?", Revista de Derecho Jurisprudencia, t. X, pág. 17, Santiago de Chile, 1914.

42. Guzmán Cruzat, Ismael, "Manual práctico de estudio de títulos", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1942.

43. Herrera Silva, Jorge, "Nuestro sistema posesorio inscrito", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1936.

44. Infante Pérez - Cotapos, Oscar, "Estudio crítico de la jurisprudencia del párrafo XIII del título XXIII del Libro Cuarto del Código Civil" (De la rescisión de la venta por lesión enorme), Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1958,

45. Lagos Lagos, Moisés, "Consideraciones sobre la posesión y especialmente sobre la de los bienes raíces", Revista de Derecho y Jurisprudencia, t. XXIII, pág. 119, Santiago de Chile, 1926.

46. Lanyon S., Luis, "El Registro Conservatorio de Bienes Raíces", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1939.

47. Larraín Velasco, Florencio, "Del Registro Conservatorio de Bienes Raíces", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1933.

48. León Hurtado, Avelino, "Influencia del Derecho Público en la propiedad privada inmobiliaria", Revista de Derecho y Jurisprudencia, tomo LVIII, pág. 111, Santiago de Chile, 1961.

49. León Zenteno, Renato, "Observaciones sobre Registro de Bienes Raíces", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1947.

50. Lira, Alejandro, "Contra título inscrito. Alegato" (informe in voce), imprenta Barcelona, Santiago de Chile, 1917.

51. Lira, Alejandro, "El régimen de la inscripción conservatoria. Alegato (informe in voce), Dirección General de Prisioneros, Talleres Gráficos, Santiago de Chile, 1927.

52. Lira, Alejandro, "Régimen de la inscripción conservatoria", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1927.

53. López Michelson, Alfonso, "La posesión en el Código Civil de Bello", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1936.

54. Loyola Bustamante, Arnaldo, "Doctrina general de los derechos reales", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1954.

55. Medina Pérez, José, "La buena fe en la doctrina, la legislación y la jurisprudencia", Memoria de Prueba, Concepción, Chile, 1950

56. Mena Arroyo, Eduardo, "Manual Práctico de la Ley de Pisos y

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

- Departamentos", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1945.
57. Méndez Eyssautier, Héctor, "De la alegación de la prescripción", Revista de Derecho y Jurisprudencia, t. XLIII, pág. 101, Santiago de Chile, 1946.
58. Mery Berisso, Rafael, "Derecho Hipotecario", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1958.
59. Mewes, Humberto, "La prueba del dominio de los bienes adquiridos por la tradición" Memoria de Prueba, Valparaíso, Chile, 1912.
60. Migliaro Wasemann, Mario, "Del Registro de Vehículos Motorizados", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1954
61. Misere Addala, Salvador, "Suspensión de la prescripción adquisitiva", Memoria de Prueba, Concepción, Chile, 1953.
62. Muñoz López, Silvia, "Estudio crítico de la jurisprudencia de la prescripción en general", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1964.
63. Oberg Yáñez, Héctor, "De las inscripciones mediante minutas en el Registro del Conservador de Bienes Raíces", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1949.
64. Osuna Gómez, F. José, "Del contrato real y de la promesa de contrato real", editorial Nacimiento, Santiago de Chile, 1947.
65. Otárola Aqueveque, Waldo, De las reinscripciones en el Registro Conservatorio de Bienes Raíces, Concepción, Chile, 1947.
66. Pinedo Navarrete, José Ignacio, "Estudio crítico de la jurisprudencia del Código Civil en materia de tradición de Bienes Raíces (arts. 686, 687 y 688 del Código Civil)", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1959.
67. Pomés Andrade, Alberto, "La mera tenencia", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1966.
68. Ramírez Frías, Tomás, "Carta a don Humberto Trucco", Revista de Derecho y Jurisprudencia, t. VII, Santiago de Chile, 1909.
69. Raposo Arriagada, Enrique, "De las inscripciones en el Conservador de Bienes Raíces", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1937.
70. Ribalta Puig, Luis, "De la prescripción adquisitiva extraordinaria", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1956.
71. Richards Abarca, Anita, "La mala fe en el Código Civil", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1961.
72. Rubio Hodges, Aldo, "Solemnidades en los actos jurídicos", Memoria de Prueba, Concepción, Chile, 1944.
73. Rueda Benavides, Roberto, "Rasgos principales de la constitución de la propiedad inmueble en nuestro país", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1929.
74. Salas Araya, Mariano, "Síntesis de las teorías sobre la posesión", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1950.
75. Sanhueza Cruz, Alberto, "De la prescripción del Derecho de herencia", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1950.
76. Santa Cruz Serrano, Víctor, "El instrumento público", Revista de Derecho y Jurisprudencia, t. XXXVIII, pág. 142 y t. XXXIX, págs. 5 y 33, Santiago de Chile, 1941 y 1942.
77. Scnake, Carlos, "Teoría de la posesión inscrita dentro del Código Civil

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

chileno", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1920.

78. Silva Fernández, Pedro, "Instrucciones de la Excelentísima Corte Suprema a los notarios, conservadores de Bienes Raíces y archiveros, sobre autorización para llevar o admitir algún funcionario al servicio de sus oficinas y acerca de las imposiciones previsionales a los mismos", Revista de Derecho y Jurisprudencia, t. LXII, pág. 65, Santiago de Chile, 1965.

79. Silva Vergara, Hernán, "Algunos aspectos de la promesa de contrato", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1956.

80. Solar Varela, Maximiliano, "El art. 688 del Código Civil, su doctrina y jurisprudencia", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1961.

81. Tezano Pinto, Pablo de, "Comentario del Mensaje del Código Civil", Memoria de Prueba, Valparaíso, Chile, 1944.

82. Tolosa Chávez, Alfredo, "De la enajenación y gravámenes de los bienes raíces de la mujer casada ante la jurisprudencia", Memoria de Prueba, Concepción, Chile, 1948.

83. Trucco Franzani, Humberto, "Teoría de la posesión inscrita", Revista de Derecho y Jurisprudencia, t. VI, pág. 131, Santiago de Chile, 1910.

84. Undurraga Ossa Sergio, "Estudio sobre la propiedad de los edificios dividida por pisos y departamentos", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1965.

85. Urrejola Rozas, Sergio, "De la cláusula en que el comprador se hace cargo de la deudas hipotecarias", Memoria de Prueba, Santiago de Chile, 1955.

86. Urrutia, Leopoldo, "De los derechos del acreedor sobre la casa hipotecada", Revista de Derecho y Jurisprudencia, t. XXII, pág. 26, Santiago de Chile, 1925.