

El sistema legal de Chile (*)

SUMARIO: I. *Introducción*.—II. *Descripción del sistema legal chileno*: A. Mera tenencia, posesión y propiedad. B. Aplicación de la teoría del título y del modo de adquirir. C. Funciones múltiples de la inscripción: C.1. Tradición mediante inscripción del título. C.2. La inscripción es requisito, prueba y garantía de la posesión de los inmuebles. C.3. La inscripción como justo título que habilita para adquirir por prescripción. C.4. La inscripción como medio de publicidad y de mantener la historia de la propiedad raíz. C.5. La inscripción como solemnidad de ciertos actos jurídicos.—CH. La inscripción no es prueba del dominio. D. Las inscripciones paralelas. E. Las llamadas "inscripciones de papel". F. La prescripción adquisitiva o usucapión, único medio de probar el dominio. G. La inscripción es constitutiva en cuanto a su función y declarativa en cuanto a sus efectos. H. El conservador de bienes raíces y sus principales funciones. I. Fuentes normativas del Derecho registral inmobiliario chileno.—III. *Juicio crítico*.—IV. *Conclusiones*.—V. *Anexos*: Anexo 1, Mensaje del Ejecutivo al Congreso proponiendo la aprobación del Código civil, 22 noviembre 1855. Anexo 2, Disposiciones legales fundamentales en las cuales descansa el sistema legal común chileno. Anexo 3, Algunas citas jurisprudenciales de interés. Anexo 4, Ensayo de Bibliografía Nacional sobre Derecho Registral Inmobiliario.

I. INTRODUCCION

Una feliz iniciativa de la Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, República Argentina, en estrecha colaboración con el Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, ha permitido la realización del *Primer Congreso Internacional de Derecho Registral* en la ciudad de Buenos Aires, a partir del 27 de noviembre de 1972. Requerido por sus organizadores para presentar un trabajo relacionado con el sistema legal de mi país, lo hago gustoso en la mejor forma que me es posible.

Mi contribución es, necesariamente, muy modesta. Se limita a exponer, en forma simple y en lo posible clara, un determinado sistema

(*) Ponencia presentada al Primer Congreso Internacional de Derecho Registral celebrado en Buenos Aires del 27 de noviembre al 2 de diciembre de 1972.

legal sobre la materia objeto del Congreso, agregando a dicha exposición un juicio crítico breve, lo más objetivo posible y que, en cierta medida, pudiera ser compartido en buena parte por los estudiosos de mi país. A fin de subsanar dudas o vacíos que pudieran quedar se añaden unos anexos informativos que me han parecido de interés.

Por adelantado, que el sistema legal en referencia no es moderno, ni hoy podría estimarse ideal o recomendable, ni ha logrado en el hecho satisfacer las necesidades jurídicas, sociales, económicas y aun políticas, como corresponde a la aspiración natural de todo sistema registral inmobiliario, cualquiera que sea la nación en que deba aplicarse.

Lamentablemente, se observa una frustración al cabo de los años, aun cumplidos los cien de vigencia. Como también se frustró el pronóstico del sabio don ANDRÉS BELLO, expresado en el *Mensaje*, cuando al ponderar este sistema, basado en el folio personal, la posesión inscrita y la seguridad extramuros por vía de usucapión decía: «La posesión de los bienes raíces, manifiesta, indisputable, caminando aceleradamente a una época en que inscripción, posesión y propiedad serían términos idénticos» (Mensaje del Ejecutivo al Congreso Nacional proponiendo la aprobación del Código civil, Santiago de Chile, 22 de noviembre de 1855) (1).

Si algún mérito quisiera bondadosamente atribuirse a este trabajo, ello podría buscarse, por una parte, en el esfuerzo de síntesis que requiere y, por la otra, en un cierto espíritu científico, que importa admitir abiertamente defectos o imperfecciones concernientes al sistema legal de su propio país, sobre todo si esto se hace a escala internacional. Aclaro, con todo, que sólo con la intención de promover y estimular las *reformas del sistema legal* en el menor tiempo posible, lo cual me parece en todo caso positivo.

II. DESCRIPCION DEL SISTEMA LEGAL CHILENO

A fin de cumplir con el propósito señalado al empezar, esto es, de exponer en forma simple y clara el sistema legal chileno en materia registral inmobiliaria, se irán presentando sucesivamente algunas nociones, clasificaciones, efectos, distinciones, posiciones polémicas, titulaciones legales de excepción al régimen común, etc., persiguiendo precisamente la presentación de un cuadro general.

(1) Por mi parte estoy convencido de que el propio BELLO hoy reconocería sin reservas el resultado lamentablemente adverso, y, lo que es más importante, ya se habría puesto a estudiar la reforma, lográndola en definitiva.

A. 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 (2).

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.»

Poseción.—«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.»

B. 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.»

C. FUNCIONES MÚLTIPLES DE LA INSCRIPCIÓN

La inscripción es capaz de cumplir múltiples funciones, sea 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 fijan a su vez diversidad de naturaleza jurídica.

(2) Obsérvese de paso la tendencia del Código civil chileno a dar definiciones; prueba de su clasicismo. Las tres materias citadas resultan definidas por el Código. Sabemos que la técnica moderna de los Códigos es precisamente la contraria: no definir.

C.1. *Tradición mediante inscripción del título*

El artículo 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 segundo de la misma disposición se agregan los demás derechos reales como afectos a la tradición mediante inscripción, exceptuándose solamente las servidumbres y según la doctrina del 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.»

C.2. *La inscripción es requisito, prueba y garantía de la posesión de los inmuebles (3)*

Aquí nos enfrentamos a una cuestión fundamental del sistema legal chileno: gira en torno a la *posesión* y no al dominio.

Consecuente con ello es que 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 seguridad 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.

(3) Únicamente con el objeto de poner en evidencia que en el sistema legal chileno todo ha sido discutido y polemizado, cualesquiera que sean la clase y el grosor de la materia, citaré justamente un trabajo de HUMBERTO ALVAREZ GONZÁLEZ destinado exclusivamente a contradecir la tesis afirmativa del epígrafe, por lo que su monografía se llamó todo lo contrario: “La inscripción no es requisito, garantía ni prueba de la posesión de los bienes raíces”. Memoria de prueba. Santiago de Chile, 1926. No llegó a prosperar su posición, pero seguidores tuvo y al menos planteó la duda en algunas, incluso con derivaciones judiciales.

a) La inscripción es requisito para adquirir la posesión, en virtud del artículo 724 del Código civil. Dicha disposición establece que «si la cosa es de aquellas cuya tradición deba 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 originariamente por el profesor HUMBERTO TRUCCO F. (4), y según la cual basta la inscripción para cubrir los dos elementos de la posesión (*corpus* y *animus*, del art. 700), lo cierto es que ha primado, 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 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 la forma más simple, 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 GARANTIA 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 (5).

(4) TRUCCO fue Profesor Ordinario de Derecho Procesal en la Universidad de Chile y a la vez Presidente de la Corte Suprema en designaciones sucesivas, sin solución de continuidad, en forma que su período en el cargo es el más largo que ha existido. Fue de talento extraordinario.

(5) Las disposiciones que hacen las distinciones señaladas en el texto, dando lugar a soluciones legales de alternativa o de variante—y a su vez a discusiones judiciales que ya se prolongan por más de cien años—, son fundamen-

c) La inscripción es también *prueba* de la posesión. Norman la materia dos disposiciones: los *artículos* 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 decurso de más de cien años de aplicación de las citadas disposiciones, lo cierto es que a la afirmación de lo que es fundamental, conforme acaba de expresarse, se agrega lo siguiente: el *artículo* 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.

Por otra parte, descartándose cierta interpretación que alguna vez se dio, pero que no llegó a prosperar sólidamente. La verdad es que, en definitiva, se ha llegado a la afirmación, admitida por la gran mayoría, de que la inscripción de la posesión tiene el mérito de una presunción simplemente legal para probar la posesión de los inmuebles inscritos, presunción que, por lo mismo, admite prueba en contrario.

C.3. *La inscripción como justo título que habilita para adquirir por prescripción*

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

No se adquiere al tiempo de la inscripción, tampoco se toma decisión que resuelva un conflicto posible; pero pidiéndose ayuda al tiempo se da una solución diferida para cuando se cumpla la prescripción adquisitiva. Mientras tanto: espera, incertidumbre, posible controversia judicial, defraudación de la buena fe del adquirente, etc.

Eso explica el *artículo* 683 del Código civil: «La tradición da al adquirente, en los casos y del modo que las leyes señalan, el derecho de

talmente las siguientes: 683, 702, 703, 704, 724, 728, 730, 2.505 y 2.510, todas del Código civil.

ganar por la prescripción el dominio de que el tradente carecía, aunque el tradente no haya tenido ese derecho.»

C.4. *La inscripción como medio de publicidad y de mantener la historia de la propiedad raíz*

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

A) Uno de esos 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 historia de la propiedad raíz. Por eso es que el *artículo 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 *artículo 689*.

C.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.

Se citan los siguientes casos de *inscripción-solemnidad*:

- a) Donaciones irrevocables (art. 1.400).
- b) Requisito de validez de las hipotecas (art. 2.410).
- c) Requisito de validez de los censos (art. 2.027).
- 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).
- f) Constitución de la propiedad fiduciaria (art. 735).

En los tres 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.

CH. LA INSCRIPCIÓN NO ES PRUEBA DEL DOMINIO

Ya se ha dicho que nuestro sistema gira en torno a la *POSESION*, 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.

La conclusión de no ser la inscripción PRUEBA DEL 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—«obligar» a todos los titulares del dominio u otros derechos reales a que 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, a 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».

Una deducción aflora al instante: si la inscripción registral no es prueba del dominio, el sistema tiene una deficiencia básica por no cumplir con el imperativo de seguridad jurídica.

Sentado que la inscripción no es prueba del dominio, la misión del

Registro como instrumento de seguridad jurídica ha sido sustituida por un mecanismo de consolidación de situaciones jurídicas adquiridas, como lo es la prescripción adquisitiva, culminación de un largo y engorroso proceso y que, a su vez, constituye el único medio de probar en Chile el dominio sobre un bien raíz.

D. LAS INSCRIPCIONES PARALELAS

Es frecuente el caso de un mismo predio que se encuentra inscrito separadamente a nombre de dos titulares que no son 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 un procedimiento simplísimo de publicaciones en los periódicos y fijación de carteles, ignorándolo el antiguo poseedor inscrito; la inscripción 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 (6), 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.

E. 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 podría extrañarnos que avanzando otro poco nos encontráramos con las llamadas «*inscripciones de papel*», planteadas derechamente y defendiendo su valor por HUMBERTO TRUCCO en su artículo publicado en 1909 (7).

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.

(6) Sucedió en el Departamento de Arica la inscripción de todo un territorio geográfico, años 1914 y 1935, dándose lugar a muchos pleitos promovidos por los poseedores inscritos anteriores.

(7) *Teoría de la posesión inscrita dentro del Código civil*, "Revista de Derecho y Jurisprudencia", tomo VII, Santiago de Chile, 1909. (Tesis contradicha en la misma publicación por TOMÁS RAMÍREZ FRÍAS, bajo el rótulo "Carta al señor Trucco.")

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, *no inscrito*, la «inscripción de papel» no era capaz de poner término a la posesión de hecho que sobre el mismo inmueble venía ejerciéndose, y por lo mismo dicha inscripción carecía 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 aprensión 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 (8).

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 la 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 del 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, y 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.

(8) Corte Suprema, 22 septiembre 1916: *Orrego con Municipalidad de Valparaíso*, "Revista de Derecho y Jurisprudencia", Sección 1.ª, pág. 229, Santiago de Chile.

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

La prescripción adquisitiva o usucapión puede ser *SEGUN 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 dijo, 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 artículo 2.505 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» (9).

Si tuviéramos que señalar los diez artículos del Código civil relativos a la materia registral inmobiliaria que más polémica han levantado, el citado 2.505 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 los puntos conflictivos a que ha dado lugar.

(9) En una misma disposición se advierten dos veces la forma de expresar la proposición castellana por medio de la negación, obteniéndose en el hecho la idea afirmativa, una vez que se hayan descartado la o las hipótesis expresamente negadas. Es la forma francesa de redactar que se observa en no menos de 200 casos dentro del Código, constituyendo, por tanto, una verdadera constante. Innumerables juristas chilenos, tanto verbalmente como por escrito, han cultivado sistemáticamente esta forma francesa. ¡Qué decir de aquellos que se aprendían el Código civil de memoria como manera de saber más Derecho civil!

A) Sobre la base de las disposiciones que confieren a la inscripción el atributo de ser GARANTIA 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.

B) Se ha discutido, además, sobre el carácter de la prescripción adquisitiva, a que se refiere el artículo 2.505. ¿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.

C) 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.

G. LA INSCRIPCIÓN ES CONSTITUTIVA, EN CUANTO A SU FUNCIÓN,
Y DECLARATIVA, EN CUANTO A SUS EFECTOS

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

En Chile, RAFAEL MERY BERISSO, en su *Memoria de prueba* (10), 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 constitu-

(10) *Derecho Hipotecario*, pág. 264. Editorial Jurídica de Chile. Santiago de Chile, 1958.

tivo 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 inscripción, que es forma única de hacer la tradición» (11).

En Argentina, el profesor JOSÉ LUIS 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. Aclarado que el párrafo pertenece al capítulo de su obra dedicado a Chile (12).

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 sustantiva; por el contrario, en su papel de tradición, requiere de un título traslativo por disposición expresa del inciso primero del artículo 675, y que éste «sea válido respecto de la persona a quien se confiere», según lo establece el inciso segundo de la misma disposición y lo reiteran los artículos 677 y 678, que se adentran en el error en cuanto al título como razón de invalidez, sin contar que la tradición misma ha de contar con requisitos propios de validez en atención a los artículos 670 a 678.)

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 constituirá una *presunción iuris et de jure* de dominio en favor del titular inscrito, que adquirió su derecho de quien figuraba en

(11) El "Mensaje" se reproduce íntegramente en el anexo respectivo, en lo que se refiere a Derecho Registral Inmobiliario.

(12) *Derecho Inmobiliario Registral*, págs. 602 y 603. Depelma. Buenos Aires, 1965.

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

La simple enunciación que precede economiza, pues, toda argumentación. La conclusión emerge sola: la inscripción, en cuanto a sus efectos, es *declarativa 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 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 otro modo diverso que la tradición. Digamos que la inscripción, en los casos señalados, es *simplemente declarativa o precusiva*, precisamente en cuanto a su función.

H. 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 epí-

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

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 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 Ena-*

jenar 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 *INDICE*, 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 *INDICE 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 descripción 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 suelen agregar por vía referencial otros datos, como el del *rol de avalúos* para efectos del pago del impuesto territorial y otros impuestos derivados, rol que tiene relación con un Catastro 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 se hace referencia en la inscripción, por lo que la probabilidad de 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 inadmisibile.*» La misma disposición acto seguido da ejemplos relacionados con la norma recién reproducida, algunos ciertamente pueriles. Uno de los ejemplos pareciera ir más al fondo del problema aparentemente: «Si es visible en el título algún vicio o defecto que lo anule absolutamente» (art. 13).

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» (13).

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 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 la *vía judicial*, descartándose, por tanto, la vía administrativa. El afectado recurrirá 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 es *apelable* en la forma ordinaria (arts. 18 a 20 del Reglamento).

I. FUENTES NORMATIVAS DEL DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO CHILENO

Las normas legales que rigen la materia admiten una distinción, según se trate de las normas comunes, que es a lo que me he estado refiriendo, o bien de las reglas especiales contenidas en leyes que se han dictado para situaciones especiales, en atención a diversas razones, como ser, de territorio, de colonización, de remodelación urbana, de incapacidad de ciertas personas, etc., aunque, en general, con el fin de subsanar las graves consecuencias que acarrea un sistema que no da garantías.

A) *NORMAS COMUNES*.—Están en el Código civil, que empezó a regir el 1 de enero de 1857, y que en esta materia no ha sufrido modifi-

(13) Corte de Santiago, 13 marzo 1963. *Revista de Derecho y Jurisprudencia*, tomo 60, sección 2.ª, pág. 36.

cación alguna, salvo en cuanto a los plazos de prescripción adquisitiva, que se han reducido en varias oportunidades. Además, en el Reglamento del Conservador de Bienes Raíces, de 24 de junio de 1857, con modificaciones en 1931 y 1964: la primera para organizar mejor el Conservador de Bienes Raíces, en razón del volumen de trabajo, y la segunda para reglar la reconstitución de inscripciones que se hubieren destruido en todo o en parte con motivo de algún siniestro.

B) *NORMAS ESPECIALES CONTENIDAS EN DIVERSAS LEYES MODIFICATORIAS DEL SISTEMA COMUN.*—Podrían citarse al respecto cerca de 40 textos legales dictados en los últimos cuarenta años y que se refieren a variadas hipótesis, las cuales han de regirse preferentemente por estas normas especiales y no por las comunes.

No quiere decir esto que se organiza todo un sistema nuevo para cada uno de los casos especiales aludidos. No. Simplemente se salvan los inconvenientes de inseguridad que presenta la legislación común o bien se salvan errores provenientes de la ausencia del Catastro.

A veces se recurre a lo más simple: se declaran saneados los títulos en manos del adquirente, que lo hace con aplicación de alguna de estas leyes, dándose al propio tiempo oportunidad a los terceros con interés, incluidos los acreedores hipotecarios, para que dentro de ciertos plazos hagan valer sus derechos respectivos, pero sin afectar el dominio, que ha de quedar saneado en manos del adquirente.

En otros casos se corrigen vicios o defectos provenientes de parcelaciones erróneas o falsas y aun dolosas, como es el caso de la Ley 16741, de 8 de abril de 1967, que fija normas para el saneamiento de títulos de dominio y urbanización de poblaciones en situación irregular.

Si hemos de extraer *rasgos comunes* de toda esa legislación, y si en ésta se encuentran efectivamente consagrados *principios* fundamentales en materia registral, podríamos decir, en síntesis, lo siguiente:

1. Hay consagración de la inscripción constitutiva.
2. Los principios de legitimación y fe pública encuentran consagración amplia y evidente.
3. Son disposiciones representativas de lo enunciado en los números anteriores las siguientes, por vía de ejemplo: el artículo 43 de la Ley 16741, de 8 de abril de 1967, sobre saneamiento de títulos de dominio y urbanización de poblaciones en situación irregular, y el artículo 26 de la Ley 16585, de 12 de diciembre de 1966, sobre posesión y dominio libre de gravámenes de los bienes raíces que se adquieran por expropiación o por título gratuito desde que se inscriben en el Conservador.
4. En virtud de lo expuesto anteriormente se pueden señalar las afirmaciones específicas de los siguientes puntos:
 - a) Se presume de derecho que los títulos de dominio sobre el bien

raíz están saneados absolutamente, cualesquiera que sean los vicios de que puedan adolecer.

b) Practicada la inscripción se extinguen, por el solo ministerio de la ley, todos los derechos o acciones—sean reales o personales—que afectaban al predio respectivo.

c) Para todos los efectos legales se presume que el adquirente ha completado todos los requisitos legales necesarios según la ley para prescribir, sin que sea necesario cumplir esta prescripción ni alegarla.

ch) El inmueble adquirido es subrogado por su precio o valor para todos los efectos legales y por el solo ministerio de la ley. De modo que sobre dicho precio o valor podrán hacer valer sus derechos o ejercitar sus acciones los que pretendan dominio u otros derechos reales sobre el bien raíz.

Resumiendo lo dicho en esta letra B), existe un cúmulo considerable de leyes especiales dictadas a lo largo de varios decenios. La técnica legislativa se encuentra ausente o simplemente ha sido despreciada. Reunidas esas leyes representan un todo inorgánico asistemizado. Su estudio en conjunto es poco menos que imposible; sería preciso hacerlo ley por ley, paso a paso, explicando la *ratio legis* y la solución parcial que se dio en cada caso frente al defecto que acusaba el sistema general. En casos se advierte acierto legislativo, pero esporádicamente, por vía de emergencia y en medio de un contexto legal común de imposible convivencia lógica.

La *deducción* más importante en este momento es la siguiente: esas leyes son por sí mismas la mejor demostración de lo defectuoso y arcaico del sistema común registral inmobiliario, el cual, a sus imperfecciones originales agrega, indudablemente, su incapacidad para absorber los requerimientos de la propiedad moderna, evolucionada en Chile en los últimos decenios, y que, por supuesto, formula exigencias al Registro. Si algo positivo nos ofrece esta legislación paralela y de excepción, ello radicaría en dos puntos concretos: acierto parcial de soluciones y alguna capacidad de reacción reformista entre quienes responden de una legislación, a lo menos, adecuada.

III. JUICIO CRITICO

No es ésta precisamente la parte más extensa del presente trabajo, como no puede serlo si el razonamiento final, a manera de juicio crítico, va produciéndose insensiblemente a medida que discurre la mera descripción del sistema legal chileno en la materia que nos afana.

Me valdré, en beneficio de la precisión y de la claridad, de la enunciación que sigue:

1. En primer lugar, recordaré apreciaciones que hace un profesor ajeno al medio nacional, quien, por lo mismo, está premunido de imparcialidad. A mayor abundamiento tiene autoridad en la materia registral inmobiliaria, entre otras razones por haber publicado una excelente obra en cuya segunda parte aborda legislaciones de varios países (14). Dice respecto del *sistema legal chileno*:

- «No se conocen ni actúan los principios registrales», afirmación que si bien es admisible en términos generales, es, con todo, efectiva.
- «La entidad finca no tiene relevancia registral, pues las inscripciones se forman con los extractos de los títulos, que se van agregando como en los protocolos notariales», y luego cita, como fundamento, el artículo 34 del Reglamento. No es el aspecto único de relevancia que merece destacarse; con todo, es efectivo lo afirmado por el profesor argentino.
- «La arcaica legislación registral chilena contrasta con el nivel científico alcanzado por este país en las demás ramas del derecho.» Si, por mi parte, debo agradecer el juicio favorable emitido al final de la frase, al propio tiempo cabe admitir como efectivo lo afirmado en un principio.

2. Se trata de un sistema legal que ha llegado al estado de comprobarse—sin contradicción seria—su *ineficacia*, su *inseguridad* y, en una palabra, su *fracaso*. Lo afirmado se comprueba fácilmente al leer la descripción que se ha hecho en el presente trabajo y, si fuere necesario, del contenido de los varios ANEXOS que se incluyen al final. Lo puede reiterar en Chile, además, cualquier hombre de cátedra, del foro o bien que simplemente haya sido propietario de una finca y haya soportado, en mayor o menor medida, los efectos del sistema.

3. La proliferación de juicios reivindicatorios, o bien de nulidad de los títulos por variadísimas causas legales, derivan particularmente del hecho que *la inscripción registral inmobiliaria no acredita dominio*. Por lo mismo es que el Registro, tenido generalmente como instrumento de seguridad jurídica, ha sido sustituido por un mecanismo de consolidación de situaciones jurídicas adquiridas constituido por la prescripción adqui-

(14) JOSÉ LUIS PÉREZ LASALA: *Derecho Registral Inmobiliario (Su desarrollo en los países latinoamericanos)*, pág. 602, Depalma, Buenos Aires, 1965.

sitiva o usucapión, único medio de probar en Chile el dominio, como se ha dicho reiteradamente en este trabajo.

4. Consecuente con lo dicho en el número precedente, la inscripción es *sólo requisito, prueba y garantía de la posesión*; afirmación que, por lo demás, ha dado lugar a posiciones abiertamente contradictorias, o bien conflictivas o bien oscilantes, en todo caso, una vez más, inseguras.

5. El doble juego de *inscripciones paralelas* o bien la existencia de las llamadas *inscripciones de papel*, ambas anteriormente analizadas, no vienen a ser más que consecuencias o derivaciones de una estructura general inadecuada, haciéndose presente, una vez más, la inseguridad.

6. La ausencia de un *Catastro* consustancial del sistema registral inmobiliario permite señalar un defecto grave, que, a su vez, produce perniciosas consecuencias, afirmaciones que hoy no podrían contradecirse seriamente.

7. Igualmente afecta la eficacia, rapidez y seguridad de un sistema moderno la *ausencia de todas las técnicas* que hoy existen y que están en aplicación en muchos países, como ser el reemplazo de protocolos formales y excesivamente extensos por tarjetas adecuadas y la adopción del microfilm, la diapositiva y la computación, sin contar la instalación en un local *ad-hoc* con maquinaria y accesorios que correspondan a la función.

8. Falta absolutamente la *institucionalización del Registro* como *servicio público*, a base de una Dirección Nacional de Registro, que permitirá la unidad en la función directiva, la uniformidad de procedimientos y técnicas registrales y el perfeccionamiento profesional de los funcionarios respectivos. La citada Dirección dependería del Ministerio de Justicia. No es del caso dar por el momento pormenores. Puede adelantarse, sin embargo, que esta necesidad, que a su vez constituye una de las fallas esenciales del sistema, no llegará a cubrirse antes de librarse una lucha durísima con los actuales Conservadores o Notarios-Conservadores, según los casos, dado que se afectarían intereses creados.

9. No querría terminar esta parte destinada al JUICIO CRÍTICO sin antes reproducir párrafos de un trabajo hasta el momento inédito y que corresponde a una memoria de prueba, que motivé, apoyé y dirigí personalmente con el auxilio de material bibliográfico de mi biblioteca particular. El trabajo fue aprobado con la calificación máxima de mérito sobresaliente. Los autores son los hoy abogados ANTONIO BARRA ROJAS y DOMINGO HERNÁNDEZ EMPARANZA, este último doctorado recientemente en España con una tesis relativa al mismo tema, que para estos efectos amplió notablemente, y que le significó su grado de doctor con calificación de *cum laude*, raramente concedida. Esto, a su vez, le per-

mitió obtener una segunda beca en Francia, que es donde actualmente se encuentra.

Dicen en lo pertinente los citados BARRA y HERNÁNDEZ (15): «Los Conservadores de Bienes y Raíces en Chile son considerados *Auxiliares de Justicia*. En esta calidad son designados por el Presidente de la República, a propuesta en terna de la respectiva Corte de Apelaciones, y están sometidos a la *supervigilancia de los Tribunales Superiores de Justicia*.

»Por regla general, *los propios Notarios se desempeñan como Conservadores* en todo el territorio.

»En la práctica ocurre que salvo la intervención del poder público en su nombramiento y el *atenuado control* que sobre los Registradores ejerce el poder jurisdiccional, la satisfacción del *fin público* que les está entregado se diluye en la medida en que estos funcionarios desarrollan su actividad en forma semejante a la de cualquier *empresario privado*, que percibe por sus servicios una remuneración, representada por los derechos regulados en el respectivo Arancel, sin otra obligación en el plano financiero que la de pagar a sus empleados y mantener las condiciones mínimas de funcionabilidad (mobiliario, etc.). Los Aranceles establecidos a beneficio exclusivo de los Registradores, representativos de ingentes ingresos, hacen que dichos cargos sean sumamente codiciados, al par que posibilitan—teóricamente, al menos—la formación de un verdadero grupo de presión, *lo que dificulta la reforma del sistema así concebido*.

»Esta *organización de corte empresarial* limita las posibilidades del sistema, por cuanto, como *no existe la carrera funcionaria* ni la calificación por méritos, el único riesgo del Conservador es la eventual sanción por las faltas y abusos cometidos en el desempeño de la función y *no se estimula el perfeccionamiento profesional ni la competencia en dicho desempeño*.

»Las asociaciones profesionales tienden más bien a velar por las prerrogativas del gremio que a señalar las deficiencias de un régimen que reconocen en privado como inadecuado, pero a cuyo mejoramiento no han contribuido.

»Podrá alegarse en descargo que las limitaciones señaladas encuentran su origen en la *rigidez del marco legal*, que impide a los Conservadores realizar una labor más efectiva mediante la introducción—por ejemplo—de nuevas técnicas y métodos de registración. Pero hay un hecho objetivo que limita esta justificación: *ninguna iniciativa seria de*

(15) *Teoría general del Derecho Registral Inmobiliario (Análisis crítico y proposición para la reforma del sistema chileno)*. Memoria de prueba, págs. 264 y sigs. (Trabajo inédito.) Santiago de Chile, 1969.

reforma ha partido de estos grupos, que es de presumir son los más capacitados para ello, y las que se han planteado, al parecer, no han contado con su apoyo.

»Tampoco existe en nuestro país *ningún tipo de publicación especializada* que contribuya a realzar y mejorar el nivel científico de la disciplina, al estilo de las que se editan en muchos otros países, bajo el auspicio de los Registradores y de los Notarios, que generalmente abogan por el perfeccionamiento de los sistemas y su formulación científica.

»Por otra parte, las *múltiples oficinas del Registro*, distribuidas a lo largo del país, *no mantienen entre sí ni con respecto a un órgano central, la vinculación indispensable para obtener la uniformidad de procedimientos, adopción de técnicas comunes y promover el desarrollo de la institución.*

»Con el objeto de descongestionar las actividades del *Conservador de Bienes Raíces de Santiago*, el D. F. L. 247, de 20 de mayo de 1931, distribuyó su función entre *tres Conservadores*, cada uno de ellos a cargo de un Registro principal. Desde luego, el objetivo de aliviar las labores de estos funcionarios no se ha conseguido del todo, por cuanto el solo examen de los Protocolos permite comprobar que mientras el Conservador del Registro de Propiedad atiende un gran número de inscripciones, el Conservador del Registro de Prohibiciones efectúa sólo un reducido número de ellas y otorga un menor número de certificaciones. *No hay, pues, una equitativa división del trabajo, con lo que se resiente el cumplimiento de la función del Registro.* La interdependencia de un Registro con otro motiva dificultades que sólo han podido ser subsanadas con el esfuerzo personal y el considerable celo que han puesto en el desempeño de su cargo las personas que hasta ahora lo han servido, evitando con ello un descalabro seguro de la oficina» (16).

Hasta aquí el texto de la memoria de prueba de BARRA y HERNÁNDEZ. El idealismo, la sinceridad, el lenguaje claro y, sobre todo, el no estar envueltos en el enjambre de intereses creados y de amistades personales con los protagonistas coloca a los jóvenes—como BARRA y HERNÁNDEZ—en la situación excepcional y privilegiada de luchar por la verdad empezando por decirla (17).

Personalmente, al cabo de treinta y dos años de docencia en la Universidad de Chile, luego de haber publicado 14 volúmenes en mi espe-

(16) RENATO LEÓN ZENTENO: *Observaciones sobre el Registro Conservatorio de Bienes Raíces*, Memoria de prueba, pág. 28, Talleres Gráficos El Chileno, Santiago de Chile, 1947. RENATO LEÓN ZENTENO es actualmente Conservador de Bienes Raíces de Santiago, a cargo del Registro de Propiedad.

(17) Ninguno de los dos sobrepasaba la edad de veinticinco años cuando escribieron su trabajo excepcional, el único sistematizado y conducente a la reforma que se ha confeccionado en Chile.

cialidad y haber fundado y dirigido una Revista de Derecho Privado, todo ello con acento reformista y en compromiso abierto con la verdad y el interés nacional, no puedo menos que aceptar y hacer mía, en términos generales, la crítica de BARRA y HERNÁNDEZ, reproducida más arriba, haciendo votos, una vez más, por una pronta reforma.

IV. CONCLUSIONES

No pueden ser más breves y concisas. Si este Congreso, conforme a su convocatoria, va «EN BUSCA DE UNA PERFECCION DE LOS SISTEMAS Y DE LAS TECNICAS DE LA REGISTRACION DE LOS DERECHOS», hemos de concluir que por encima del perfeccionamiento de los sistemas y técnicas que han logrado cierto avance y cumplen satisfactoriamente sus funciones se encuentran, en grado de atención preferente, aquellos sistemas y técnicas que podríamos denominar abiertamente arcaicos, y que en el hecho son capaces de producir permanentemente consecuencias perniciosas en lo social, lo económico y lo jurídico.

Se desprende de lo anterior que han de tomarse las *providencias de cooperación técnica internacional* que conduzcan a la reforma legislativa en Chile y otros países que esperamos muchos y que dice relación con el sistema registral inmobiliario.

Deben, pues, iniciarse los contactos directos con las *autoridades nacionales y Universidades* de los países pertinentes—Chile entre ellos—para que con la debida asistencia técnica y el financiamiento que todo proyecto serio requiere culminen los estudios, que lleguen hasta la redacción de un *proyecto completo*, comprendidos todos los aspectos que intervienen en un sistema de esta naturaleza y que dándolos por sabidos no se detallan en esta oportunidad.

Este Congreso deberá *acordar*, pues, la *asistencia técnica necesaria* para las reformas pertinentes en los países que lo requieran, formándose, desde luego, un *COMITE PERMANENTE*, que organice en debida forma esta misión y logre, en definitiva, los resultados positivos que se esperan.

FERNANDO FUEYO LANERI
Profesor de Derecho Civil
Universidad de Chile

V. 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 al 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, deberá 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. Exceptuáronse 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, y la única forma de tradición que para esos actos corresponde es la inscripción en el Registro Conservatorio. Mientras ésta no se verifique, 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 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 multipli-

cados 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 ella deja subsistentes los derechos del verdadero propietario, que solamente podrían extinguirse por la prescripción competente. Pero como no sólo 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 secudimiento 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 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.

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 a 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 desconocidos en el proyecto que os someto; las palabras posesión y tenencia contrastan siempre en él; la posesión es a nombre propio, y la tenencia, a nombre ajeno. Pero la posesión puede ser regular o irregular: aquella 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

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 después 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 se 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 período 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 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 deba 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, por una nueva inscripción en que el poseedor inscrito transfiere 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. 2.505.—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. 2.510.—El dominio de cosas comerciales que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse:

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

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

3.^a 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:

1.^a 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.

2.^a 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

Art. 13.—El Conservador no podrá rehusar ni retardar las inscripciones; deberá, no obstante, negarse si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisibile, por ejemplo, si no es auténtica o no está en el papel competente la copia que se le presenta, si no está situada en el departamento no es inmueble la cosa a que se refiere, si no se ha dado al público el aviso prescrito en el artículo 58, si es visible en el título algún vicio o defecto que lo anule absolutamente o si no contiene las designaciones legales para la inscripción.

Art. 18.—La parte perjudicada con la negativa del Conservador recurrirá 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 más trámite lo que corresponda.

Art. 19.—Si manda el Juez hacer la inscripción, el Conservador hará mención en ella del decreto en que la hubiere ordenado.

Art. 20.—El decreto en que se niegue lugar a la inscripción es apelable en la forma ordinaria.

C) LEGISLACIÓN ESPECIAL

Ley 16585, 12-XII-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 la 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 número 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 al 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 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 situado 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 cualquiera 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 hubiere 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 siguiente hábil si alguno de éstos 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 cualquier controversia que pudiere suscitarse entre el Servicio y el ex-

propiado o tradente en relación con el depósito y conforme al procedimiento sumario de las controversias que pudieren suscitarse entre el expropiado o tradente y los terceros o por éstos entre sí, en relación con el valor de dicho depósito. Será Juez competente para todos los efectos relacionados con este artículo el del Juzgado 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 artículo 5 de la Ley número 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 número 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-IV-1968. Art. 43.—Los pobladores tendrán 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 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 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 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 (18) (19)

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 pública, sino que su tradición debe efectuarse por su inscripción en el Registro del Conservador.

C. Santiago, 8 junio 1911. R., t. 19, sec. 1.^a, p. 428.

C. Suprema, 29 noviembre 1945. R., t. 43, sec. 1.^a, p. 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 que dicha inscripción se realice, el dominio de la cosa se radica en sus herederos.

(18) Las sentencias están tomadas del Repertorio de Legislación y Jurisprudencia chilenas. Código civil. Tomo II. Editorial Jurídica de Chile. Santiago de Chile, 1969.

(19) La inicial R significa *Revista de Derecho y Jurisprudencia*, publicada por el Colegio de Abogados, Santiago de Chile.

C. Suprema, 24 octubre 1929. R., t. 27, sec. 1.^a, p. 956 (C. 4.º, página 602).

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

C. Iquique, 1 julio 1919. G., 1919, 2.º sem., núm. 106, p. 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 mayo 1921. R., t. 20, sec. 1.^a, p. 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 abril 1947. G., 1947, 1.^{er} sem., núm. 61, p. 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 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 octubre 1943. R., t. 41, sec. 2.^a, p. 9.

C. Valparaíso, 10 septiembre 1946. R., t. 47, sec. 1.^a, p. 169.

C. Suprema, 17 mayo 1949. R., t. 46, sec. 1.^a, p. 499.

C. Suprema, 24 diciembre 1951. R., t. 48, sec. 1.^a, p. 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 para nada a la verdad, que reproducen y divulgan, como ocurrirá en todos los casos en que un tercero se haga dar 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 arrebatar la posesión a quienes legítimamente la habían adquirido y ejercitado hasta ese momento (inscripción de papel).

C. Valparaíso, 10 septiembre 1946. R., t. 47, sec. 1.^a, p. 169.

C. Santiago, 13 enero 1953. R., t. 50, sec. 2.^a, p. 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 el momento de hacerse la inscripción se encuentre efectivamente poseyendo el inmueble de que se trata.

C. Suprema, 17 mayo 1949. R., t. 46, sec. 1.^a, p. 499.

C. Suprema, 8 mayo 1959. R., t. 56, sec. 1.^a, p. 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 mayo 1921. R., t. 20, sec. 1.^a, p. 301.

C. Suprema, 3 diciembre 1926. R., t. 24, sec. 1.^a, p. 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, o sea, cancelándose la inscripción por voluntad de las partes, por una nueva inscripción en que el poseedor transfiere 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 enero 1933. R., t. 30, sec. 1.^a, p. 206.

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

C. Suprema, 26 noviembre 1946. G., 1946, 2.^a sem., núm. 34, página 198. R., t. 44, sec. 1.^a, p. 261.

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 transfiere 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 la 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 pueda 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 segundo 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 segundo 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 a virtud de una nueva inscripción, en que el poseedor inscrito transfiere su derecho a otro, el artículo 730 alude, en cambio, a la pérdida de la posesión por parte del poseedor inscrito, a 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 segundo 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 transfiere.

C. Suprema, 23 junio 1928. G., 1928, 1.^{er} sem., núm. 67, p. 350. R., t. 26, sec. 1.^a, p. 241.

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

C. Suprema, 23 octubre 1943. R., t. 41, sec. 1.^a, p. 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 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 (C. 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 aquélla, a la cual no ha cancelado.

C. Suprema, 18 julio 1963. R., t. 60, sec. 1.^a, p. 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 mayo 1921. G., 1921, 1.^{er} semestre, núm. 61, p. 318. R., t. 20, sec. 1.^a, p. 301.

C. Concepción, 28 marzo 1927. G., 1927, 1.^{er} sem., núm. 112, página 469. R., t. 26, sec. 2.^a, p. 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 sólo 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 mayo 1942. R., t. 40, sec. 1.^a, p. 32.

C. Santiago, 28 octubre 1943. R., t. 41, sec. 2.^a, p. 9.

C. Santiago, 21 noviembre 1961. R., t. 58, sec. 1.^a, p. 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 enero 1927, 1.^{er} sem., núm. 90, p. 399. R., t. 26, sec. 2.^a, p. 1.

C. Concepción, 28 marzo 1927. G., 1927, 1.^{er} sem., núm. 112, p. 460. R., t. 26, sec. 2.^a, p. 12.

C. Suprema, 20 agosto 1946. G., 1946, 2.^o sem., núm. 9, p. 44, sec. 1.^a, p. 113.

CH) SOBRE EL ARTÍCULO 730

Inteligencia de la frase «competente inscripción»; inscripción desligada de la anterior.—El inciso segundo 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 octubre 1943. R., t. 41, sec. 1.^a, p. 275 (C. 6.^o, p. 280).

C. Santiago, 28 octubre 1943. R., t. 41, sec. 2.^a, p. 9.

C. Santiago, 29 agosto 1945. R., t. 43, sec. 2.^a, p. 65.

C. Suprema, 5 enero 1949. R., t. 46, sec. 1.^a, p. 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 mayo 1921. G., 1921, 1.^{er} sem., núm. 61, p. 318. R., t. 20, sec. 1.^a, p. 301.

C. Suprema, 15 diciembre 1921. G., 1921, 2.^o sem., núm. 103, p. 473. R., t. 21, sec. 1.^a, p. 351.

C. Suprema, 5 agosto 1929. R., t. 27, sec. 1.^a, p. 453.

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

Inscripción practicada por medio de avisos relativamente a un inmueble ya inscrito.—Como la competente inscripción, a que se refiere el inciso segundo 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 enero 1949. R., t. 46, sec. 1.^a, p. 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 cómo deberá probarse la posesión del suelo, este artículo debe armonizarse con los 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 poseedor 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 tendría aplicación práctica 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 el título inscrito, no adquiere posesión de ella ni pone fin a 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 dice, al hablar de la inscripción, que es ella la que da la posesión real efectiva, y encomiando 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 pretenda 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 diciembre 1907. R., t. 5, sec. 1.^a, p. 217.

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

C. Suprema, 20 septiembre 1921. G., 1921, 2.º sem., núm. 47, página 189. R., t. 21, sec. 1.^a, p. 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 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 octubre 1875. G., 1875, núm. 2652, p. 1222.

C. Valparaíso, 4 diciembre 1903. R., t. 1, 2.^a parte, p. 321.

C. Tacna, 23 octubre 1906. R., t. 4, sec. 2.^a, p. 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 enero 1935. G., 1935, 1.^{er} sem., núm. 1, p. 49. R., t. 32, sec. 1.^a, p. 213.

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

C. Suprema, 28 marzo 1955. R., t. 52, sec. 1.^a, p. 36.

F) SOBRE EL ARTÍCULO 926

Querella 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 querella 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, valiéndose de ese contrato, sin estar facultado para efectuar la inscripción.

C. Santiago, 14 enero 1925. G., 1925, 1.^{er} sem., núm. 92, p. 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 marzo 1963. R., t. 60, sec. 2.^a, p. 36.

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 actual sistema legal)

1. ABELIUK 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 BEZA, 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*, en "Revista de Derecho y Jurisprudencia", tomo XXI, pág. 5. Santiago de Chile, 1924.
5. — *De la responsabilidad del legatario de especie gravada con prenda o hipoteca*, en "Revista de Derecho y Jurisprudencia", tomo XXIV, pág. 99. Santiago de Chile, 1927.
6. — *Prescripción de bienes inscritos. Alegato* (Informe "in-voce"). Imprenta Balcells y Cía. Santiago de Chile, 1924.
7. — *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 prueba horizontal*. Memoria de prueba. Concepción (Chile), 1962.
9. ANDUEZA L., Juan: *La división horizontal del dominio*, en "Revista de Derecho y Jurisprudencia", tomo 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*, en "Revista de Derecho y Jurisprudencia", tomo XXVII, pág. 135. Santiago de Chile, 1930.
13. BELMAR CUEVAS, Eduardo: *Sobre la utilidad de la posesión viciosa*, en "Revista de Derecho y Jurisprudencia", tomo 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: *Generalidades 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*, en "Revista de Derecho y Jurisprudencia", tomo 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*, en "Revista de Derecho y Jurisprudencia", tomo XXXVII, pág. 313. Santiago de Chile, 1940.
21. — *Naturaleza jurídica de las concesiones fiscales*, en "Revista de Derecho y Jurisprudencia", tomo XXXV, pág. 127. Santiago de Chile, 1938.
22. CONTRERAS A., Luis E.: *De la renuncia de la prescripción*, en "Revista de Derecho y Jurisprudencia", tomo 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 inmueble para su adjudicación en pago al acreedor hipotecario*, en "Revista de Derecho y Jurisprudencia", tomo XIV, pág. 155. Santiago de Chile, 1917.
34. FREDERES FREDERES, Jorge: *Estudio crítico de la jurisprudencia de los artículos 2.498 a 2.513 del Código civil (De la prescripción con que se adquieren las cosas)*. Memoria de prueba. Santiago de Chile, 1965.
35. FREDERES LILLO, Miguel: *El saneamiento del dominio de la pequeña propiedad agrícola*. Memoria de prueba. Santiago de Chile, 1966.
36. FUEYO LANERI, Fernando: *Derecho Civil*, tomo 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 compromisorio. Imprenta y Litografía Universo. 2.ª edición. Valparaíso (Chile), 1964.
37. — *La Ley núm. 16.640, de 28 de julio de 1967, sobre Reforma Agraria en cuanto afecta a las normas de Derecho Común*, en "Revista de Derecho Privado", núm. 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?*, en "Revista de Derecho y Jurisprudencia", tomo X, página 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*, en "Revista de Derecho y Jurisprudencia", tomo 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*, en "Revista de Derecho y Jurisprudencia", tomo LVIII, página 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. — *El Régimen de la inscripción conservatoria. Alegato* (Informe "in-voce"). Dirección General de Prisiones. Talleres Gráficos. Santiago de Chile, 1927.
52. — *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 Departamentos*. Memoria de prueba. Santiago de Chile, 1945.
57. MÉNDEZ EYSSAUTIER, Héctor: *De la alegación de la prescripción*, en "Revista de Derecho y Jurisprudencia", tomo 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. MIGGLIARO 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 Nascimento. 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*, en "Revista de Derecho y Jurisprudencia", tomo 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. SANJUEZA CRUZ, Alberto: *De la prescripción del derecho de Herencia*. Memoria de prueba. Santiago de Chile, 1950.
76. SANTA CRUZ SERRANO, Víctor: *El instrumento público*, en "Revista de Derecho y Jurisprudencia", tomo XXXVIII, pág. 142, y tomo XXXIX, páginas 5 y 33. Santiago de Chile, 1941 y 1942.
77. SONAKE, Carlos: *Teoría de la posesión inscrita dentro del Código civil chileno*. Memoria de prueba. Santiago de Chile, 1920.
78. SILVA FERNÁNDEZ, Pedro: *Instrucciones de la Excelentísima Corte Suprema a los Notarios, Conservadores de Bienes y Raíces y Archiveros sobre autorización para llevar o admitir algún funcionario al servicio de sus oficinas y acerca de las imposiciones provisionales a los mismos*, en "Revista de Derecho y Jurisprudencia", tomo 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 artículo 688 del Código civil, su doctrina y jurisprudencia*. Memoria de prueba. Santiago de Chile, 1961.
81. TEZANOS 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 FRANZINI, Humberto: *Teoría de la posesión inscrita*, en "Revista de Derecho y Jurisprudencia", tomo 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 las deudas hipotecarias*. Memoria de prueba. Santiago de Chile, 1955.
86. URRUTIA, Leopoldo: *De los derechos del acreedor sobre la cosa hipotecada*, en "Revista de Derecho y Jurisprudencia", tomo XXII, pág. 26. Santiago de Chile, 1925.
87. — *Vulgarización sobre la posesión ante el Código civil chileno*, en "Revista de Derecho y Jurisprudencia", tomo XXXI, pág. 5. Santiago de Chile, 1934.
88. URRUTIA HONORATO, Hernán: *Prontuario para el estudio de títulos de dominio de inmuebles*. Memoria de prueba. Santiago de Chile, 1940.
89. VALENZUELA ENCINA, Humberto: *La anotación en el Repertorio que lleva el Conservador de Bienes Raíces*. Memoria de prueba. Santiago de Chile, 1941.
90. VALLEJOS FERDINAND, Osvaldo: *Las formalidades esenciales en el Código civil, o Teoría general de los actos solemnes en el Derecho*. Memoria de prueba. Santiago de Chile, 1963.
91. VERDUGO ALVAREZ, Julio: *Del título en la posesión*. Memoria de prueba. Padre Las Casas (Chile), 1944.
92. VERGARA VICUÑA, José: *Nuestro régimen de escrituras públicas*, en "Revista de Derecho y Jurisprudencia", tomo LX, pág. 134. Santiago de Chile, 1958.
93. VODNOVIO H., Drago: *Las acciones posesorias comunes*. Memoria de prueba. Santiago de Chile, 1958.
94. WILLIAMS IBÁÑEZ, Juan: *Teoría de la posesión en nuestro Código civil*. Memoria de prueba. Santiago de Chile, 1930.