

INTRODUCCION	10
CAPITULO I.	
LA INSCRIPCION CONSERVATORIA	12
1. Concepto de Inscripción.	12
2. Registros que lleva el Conservador de Bienes Raíces	14
3. Fuentes del Registro Chileno	16
3.1. Fuentes Históricas.	
3.2. Fuentes Jurídicas	
4. El Registro de Propiedad.	20
5. Objeto de la Inscripción en el Registro.	22
6. Cuáles son las funciones del Registro	24
6.1. Como tradición del dominio y de otros derechos reales sobre inmuebles	
6.2. Como medio de publicidad.	
6.3. Mantener el historial jurídico de los inmuebles.	
6.4. Una parte de la doctrina estima que constituye requisito, prueba y garantía de la posesión de los inmuebles.	
6.5. Solemnidad de algunos actos y contratos.	
7. Características que presenta nuestro Sistema Registral	27
7.1. Está a cargo de un Auxiliar de la Administración de Justicia.	
7.2. A instancia de un requirente.	

- 7.3. Se basa en un principio de Legalidad.
- 7.4. Se organiza como Folio personal.
- 7.5. De inscripción y no transcripción.
- 7.6. De derechos (en número *apertus* moderado)
- 7.7. De inscripción constitutiva.
- 7.8. Obligatoriedad constitutiva de la inscripción.
- 7.9. Inscripción no convalidante.
- 7.10. Inscripción causada.
- 7.11. Inscripción no solo como prueba de posesión sino también de dominio.
- 7.12. Registro de Libros públicos.

8. Principios rectores que orientan la Registración. 36

- 8.1. Principio de Rogación
- 8.2. Principio de Legalidad.
- 8.3. Principio de Tracto Sucesivo
- 8.4. Principio de Especialidad o Determinación
- 8.5. Principio de Prioridad
- 8.6. Principio de Publicidad
- 8.7. Principio de Inscripción
- 8.8. Principio de Consentimiento.
- 8.9. Principio de Legitimación.

CAPITULO II.

TITULOS QUE TIENEN ACCESO AL REGISTRO 44

1. Concepto de Título 44

2. En nuestro Sistema lo que accede al Registro son los derechos. 45

3. Qué es un Derecho Inscribible para el Registro.	46
3.1. Títulos que deben inscribirse según el Reglamento Conservatorio	
3.2. Títulos que pueden acceder al Registro de manera voluntaria	
4. Títulos aptos en cuanto a materialidad para requerir su inscripción en el Conservador.	50
4.1. Documentos inscribibles de carácter voluntario	
4.1.1. Escrituras Publicas	
4.1.2. Escrituras Privadas	
4.1.3. Instrumentos que han sido otorgados en país extranjero	
4.2. Documentos Judiciales que son Registrables	54
4.2.1 Resoluciones que declaran Bienes Familiares	
4.2.2 Autos de posesiones Efectivas Testadas	
4.2.3 Resoluciones que cancelan gravámenes, prohibiciones o desafectan bienes familiares	
4.2.4 Resoluciones judiciales que constituyen Usufructos, derechos de uso o habitación.	
4.2.5 Resolución que declara la Liquidación voluntaria.	
4.2.6 Resoluciones que decretan embargos y medidas precautorias	
4.2.7 Resolución que decretan las interdicciones.	
4.2.8 Sentencias de adjudicación en la partición	
4.3. Documentos de Naturaleza Administrativa	59
4.3.1. Resoluciones administrativas del Registro Civil que concede la posesión efectiva intestada	
4.3.2. Resoluciones de Bienes Nacionales que regularizan la Propiedad	
4.3.3. Resoluciones que decretan una Expropiación.	

- 4.3.4. Otro tipo de documentos administrativos que acceden al Registro como archivo de planos y sus resoluciones vinculantes

CAPITULO III

64

PROCEDIMIENTO REGISTRAL ANTE EL OFICIO CONSERVATORIO

1. Qué es un procedimiento Registral.

2. Etapas del Proceso de Registración.

66

- 2.1. La aportación de Título y su examen de Admisibilidad
- 2.2. Ingreso al Libro Diario o Repertorio
- 2.3. Calificación Jurídica
- 2.4. Reclamación por negativa de Inscripción

3. Tramitación en la Oficina Registral.

70

- 3.1. Ingreso del título a requerimiento del interesado
- 3.2. Asignación de Repertorio
- 3.3. Ingreso de información al índice computacional
- 3.4. Estudio de Títulos.
- 3.5. Matricería
- 3.6. Revisión
- 3.7. Certificación de las actuaciones realizadas
- 3.8. Alzamientos y cancelaciones de gravámenes y prohibiciones
- 3.9. Confección de certificado de Hipotecas y Gravámenes
- 3.10. Inscripción materializada

ALCANCES SOBRE CALIFICACION REGISTRAL

1. Conceptos y Definiciones

- 1.1. De la Calificación
- 1.2. Potestad Calificadora

2. Análisis del Concepto.

84

- 2.1. Facultad que la ley atribuye.
- 2.2. Definición orgánica.
- 2.3. Como Facultad
- 2.4. Como Fidelizador
- 2.5. Carácter obligatorio
- 2.6. Independencia
- 2.7. Radicación Exclusiva
- 2.8. Limitada en cuanto a su Extensión
- 2.9. Decisión motivada
- 2.10. Recurrible
- 2.11. Responsabilidad

3. Quién es llamado a Realizar este Examen o Control.

87

- 3.1. Objeto y ámbito de la calificación registral.
- 3.2. En cuanto a su fundamento y naturaleza jurídica.
 - 3.2.1. Función Jurisdiccional
 - 3.2.2. Acto de Jurisdicción voluntaria
 - 3.2.3. Función Administrativa
 - 3.2.4. Función Sui Generis
- 3.3. Marco regulatorio de la potestad del Conservador.
- 3.4. Rol que asume el Registrador en la Actividad Calificadora.

4. Rol Activo del Conservador de Bienes Raíces	98
CAPITULO V	103
NEGATIVA DE INSCRIPCION Y RECURSOS ANTE TRIBUNALES DE JUSTICIA	
1. Concepto de Calificación Negativa	105
2. Orígenes de la Calificación Negativa.	107
3. Tipos de Negativas de Inscripción	109
3.1. Provisorias o Subsanables	
3.2. De Carácter Permanente	
4. Situaciones posteriores a la Negativa de Inscripción	111
5. Casos más comunes de Negativas de Inscripción.	113
6. Procedimiento de Reclamación ante Tribunales Civiles	115
6.1. Procedimiento Voluntario ante los Tribunales de Justicia	
6.2. Procedimiento ante las Corte de Apelaciones y Corte Suprema	118
7. Sentencias de Reclamación ante la Negativa de Inscripción Conservatoria, Jurisprudencia Y Doctrina.	122
8. Conclusiones y Agradecimientos	133

9. Bibliografía Utilizada **140**

Derecho Positivo

Monografías

Revistas (Hemeroteca)

Tesis

Sentencias

Ponencias

Fuentes Electrónicas

**10. Anexo. Lista de informes a Tribunales por parte del
Conservador de Bienes Raíces de San Miguel.** **147**