

INDICE

RESUMEN.....	7
INTRODUCCIÓN.....	9
CAPÍTULO I. EL SISTEMA REGISTRAL INMOBILIARIO	11
1. ORÍGENES DEL SISTEMA REGISTRAL EN CHILE.....	11
2. EL DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO	15
3. PRINCIPIOS DEL DERECHO REGISTRAL	17
3.1. Concepto	18
3.2. Clasificación de los principios del Derecho Registral	18
3.2.1. Principio de Inscripción	19
3.2.2. Principio de Publicidad Registral	20
3.2.3. Principio de Legitimación Registral	21
3.2.4. Principio de Fe Pública Registral.....	22
3.2.5. Principio de Rogación	23
3.2.6. Principio de Prioridad Registral	24
3.2.7. Principio de Tracto Sucesivo.....	26
3.2.8. Principio de Legalidad	26
3.2.9. Principio de Consentimiento.....	28
3.2.10. Principio de Especialidad	29
4. LOS SISTEMAS REGISTRALES	30
4.1. Concepto de Sistema Registral.....	30
4.2. Clasificación de los sistemas registrales	30
4.2.1. Según los efectos de la inscripción	30
4.2.1.1. Declarativos.....	31
4.2.1.2. Constitutivos.....	31
4.2.2. Según la forma de organizar el Registro	32
4.2.2.1. Folio Personal	32
4.2.2.2. Sistemas de Folio Real.....	33
4.2.3. Según la forma de extensión de los asientos o registros.....	34
4.2.3.1. Sistemas de Inscripción.....	34
4.2.3.2. Sistemas de Transcripción	34

4.2.4.	Según los efectos que produce la inscripción en relación con la protección que se le confiere al titular de la inscripción	35
4.2.4.1.	Sistemas con efecto de Inoponibilidad respecto de un tercero	35
4.2.4.2.	Sistemas con efecto de exactitud o de Fe Pública	36
5.	EL SISTEMA REGISTRAL INMOBILIARIO EN CHILE	36
5.1.	La Orgánica Registral	36
5.2.	Forma de llevar el Registro	38
5.3.	Los Libros o Registros que lleva el Conservador e Inscripciones que se practican	41
5.3.1.	Libro de Repertorio	42
5.3.2.	Los Índices	43
5.3.3.	El Registro de Propiedad	43
5.3.4.	EL Registro de Hipotecas y Gravámenes	44
5.3.5.	El Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar	44
6.	LA INSCRIPCIÓN CONSERVATORIA	46
6.1.	Concepto	46
6.2.	Funciones de la Inscripción Conservatoria	46
6.2.1.	Dar publicidad a la propiedad raíz	46
6.2.2.	Mantener la historia de la propiedad raíz	47
6.2.3.	Es la única forma de efectuar la tradición de los derechos reales inmuebles	48
6.2.4.	Como requisito, garantía y prueba de la posesión de los derechos reales inmuebles	49
6.2.5.	Solemnidad de determinados actos y contratos	52
CAPÍTULO II. LA CALIFICACIÓN EN EL SISTEMA REGISTRAL CHILENO		53
1.	CONSIDERACIONES PREVIAS	53
2.	CONCEPTO	53
3.	CARACTERÍSTICAS	53
3.1.	Es una actuación personalísima	54
3.2.	Es independiente	54
3.3.	Supone un juicio de valor	54
3.4.	Produce efecto erga omnes	55
4.	NATURALEZA JURÍDICA	55

4.1.	Función Jurisdiccional	55
4.2.	Función Administrativa	56
4.3.	Función Jurisdiccional Especial	57
5.	EL ROL DEL CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES	58
6.	REGULACIÓN.....	61
7.	ANÁLISIS DE LOS CASOS PREVISTOS EN EL REGLAMENTO	62
7.1.	Infracciones o defectos de forma u objetivos	63
7.1.1.	Si no es auténtica la copia que se le presenta	63
7.1.2.	Si no está en papel competente la copia.....	67
7.1.3.	Si el inmueble no está situado en el territorio que corresponde al Conservador.....	68
7.1.4.	Si no es inmueble la cosa	70
7.1.5.	Si no se ha dado al público el aviso prescrito en el Art. 58 del Reglamento	73
7.2.	Defectos o vicios de fondo que anulen absolutamente el título.....	74
7.2.1.	La Nulidad	75
7.2.2.	Si es visible en el título algún vicio o defecto que lo anule absolutamente	78
7.2.3.	Si el título no contiene las designaciones legales para la inscripción	81
7.3.	Análisis del Artículo 14 del Reglamento.....	84
8.	ANÁLISIS DE OTROS CASOS DE NEGATIVA DE INSCRIPCIÓN PREVISTOS EN LEYES ESPECIALES.....	86
9.	EFFECTOS O SANCIÓN POR LA FALTA DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO	89
10.	LA INSCRIPCIÓN PRACTICADA POR ERROR	92
11.	LA NEGATIVA DE INSCRIPCIÓN POR PARTE DEL CONSERVADOR	96
CAPITULO III. MEJORAS AL SISTEMA REGISTRAL CHILENO		103
1.	DIAGNÓSTICO DEL SISTEMA ACTUAL	103
2.	INTRODUCCIÓN DE POSIBLES MEJORAS	108
2.1.	Incorporación del Sistema de Folio Real	108
2.2.	Actualización del Catastro del Registro de Propiedades.....	111
2.3.	La Creación de un Órgano Superior Jerárquico.....	115
2.3.1.	La Superintendencia de Registros Inmobiliarios	116

2.3.2. La Oficina del Notariado y del Registro.....	118
2.4. Modificación del actual Artículo 13 del Reglamento Conservatorio.....	119
3. RESPONSABILIDAD DEL CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES	122
3.1. Responsabilidad Civil	122
3.2. Responsabilidad Disciplinaria.....	124
3.3. Responsabilidad Penal	125
4. OTRAS MODIFICACIONES	126
4.1. La eliminación de las cargas ocultas	126
4.2. Implementación de las nuevas tecnologías de la información.....	128
4.3. Declaración de bien familiar.....	132
4.4. La creación de un sistema de alerta preventivo registral	132
CONCLUSIONES	135
BIBLIOGRAFÍA.....	139