

TABLA DE CONTENIDO.

RESUMEN.	IX
INTRODUCCIÓN.	11
CAPÍTULO I: ESTRUCTURA DEL REGISTRO.	13
1. ¿Por qué son necesarios los registros?	13
1.1. La confianza.	14
1.2. Los costos de transacción.	15
2. Monopolio natural y sus alternativas de regulación.....	15
2.1. Fijación de arancel (estado actual).	17
2.2. La empresa modelo.	18
2.3. Licitación del cargo.	20
2.4. Administración del sistema por el Estado.	21
3. Reformas propuestas por el Ejecutivo.	22
3.1. Boletín N° 5836-07.....	22
3.2. Mensaje N° 115-366.	23
4. Opinión de Conservadores.	24
5. Nuestra propuesta.....	25
CAPÍTULO II: ESTRUCTURA ORGÁNICA DEL CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES.....	27
1. El Conservador de Bienes Raíces.	27
1.1. Organización.....	29
1.2. Requisitos.	30
1.3. Nombramiento e instalación.	31
1.4. Calidades de Nombramiento.	33
1.5. Suplencias y reemplazos.	34
1.6. Inhabilidades.....	34
1.7. Incompatibilidades.	35
1.8. Obligaciones.	36
1.9. Prohibiciones.	37
1.10. Causales de suspensión.....	37
1.11. Expiración del cargo.	38
1.12. Responsabilidad del Conservador de Bienes Raíces.	38

1.13. Remuneraciones.....	40
2. Reformas propuestas por el Ejecutivo y Legislativo.....	40
2.1. Boletín N° 3321-07.....	40
2.2. Boletín N° 4923-07.....	42
2.3. Boletín N° 5836-07.....	42
2.4. Mensaje N° 171-360.....	44
2.5. Mensaje N° 115-366.....	45
3. Opinión de Conservadores.....	47
4. Nuestra propuesta.....	51
4.1 Creación de nuevos oficios.....	52
4.2 Sistema de nombramiento.....	55
4.3. Requisitos e inhabilidades.....	57
4.4. Expiración del cargo.....	58
CAPÍTULO III: MODELO DE FISCALIZACIÓN.....	61
1. Modelo actual de fiscalización.....	61
2. Reformas propuestas por el Ejecutivo y Legislativo.....	63
2.1. Boletín N° 4593-07.....	63
2.2. Boletín N° 8722-03.....	64
2.3. Boletín N° 5836-07.....	64
2.4 Mensaje N° 176-361.....	65
2.5. Mensaje N° 115-366.....	65
3. Opinión de Conservadores.....	66
4. Nuestra propuesta.....	67
4.1 Fiscalía Judicial.....	70
4.2 Servicio Nacional del Consumidor.....	71
4.3 Auditorías externas.....	72
CAPÍTULO IV: ASPECTOS FUNCIONALES DEL CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES.....	73
1. Consideraciones previas y estado actual.....	73
2. Reformas propuestas por el Ejecutivo y Legislativo.....	75
2.1. Boletín N° 3321-07.....	75
2.2. Boletín N° 8568-07.....	75
2.3. Boletín N° 5836-07.....	76

2.4. Mensaje N° 171-360.	77
2.5. Mensaje N° 176-361.	78
2.6. Mensaje N° 115-366.	78
3. Opinión de Conservadores.	79
4. Nuestra Propuesta.	81
4.1. Folio Real.	82
4.2. Establecimiento de plazos.	82
4.3. Implementación de tecnología.	84
4.4 Otras regulaciones necesarias.	89
CAPÍTULO V: EL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL Y EL DERECHO A LA INTIMIDAD.	93
1. El principio de publicidad registral.	93
2. Reformas propuestas por el Ejecutivo.	94
2.1. Boletín N° 3321-07.	95
2.2. Mensaje N° 176-361.	95
2.3. Mensaje N° 115-366.	96
3. Opinión de Conservadores.	96
4. Nuestra opinión.	98
BIBLIOGRAFÍA.	107
ANEXO.	113
1. Entrevista al Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas.	113
2. Entrevista al Conservador de Bienes Raíces de Puerto Montt.	119
3. Entrevista a la Notaria y Conservadora de Bienes Raíces de Los Muermos. ..	126