

PRESENTACIÓN DEL LIBRO “TEORÍA GENERAL DEL DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO”, DE MARCO ANTONIO SEPÚLVEDA LARROUCAU

Tengo el honor y privilegio de presentar hoy día ante ustedes, el libro del profesor de nuestra Facultad, don Marco Antonio Sepúlveda Larroucau, titulado “TEORÍA GENERAL DEL DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO”, prologado por el profesor de Derecho Registral de la Universidad Pompeu Fabra Nicolás Nogueroles Peiró y por el profesor de la Universidad de Chile y Premio Nacional de Historia Bernardino Bravo Lira.

En primer lugar, resulta pertinente que describamos, aunque sea en forma concisa, los hitos más relevantes de la trayectoria profesional y académica del autor. El profesor Sepúlveda cursó sus estudios de Derecho en la Universidad Gabriela Mistral, donde después de licenciarse, obtuvo el grado de Magíster. Tempranamente, combinó el ejercicio de la profesión con la docencia universitaria. Respecto del primero, se desempeñó como abogado de la Fiscalía del ex Banco O’Higgins, para después ejercer en forma independiente, especializándose en el ámbito inmobiliario. De ahí, era natural que en el campo académico, conjuntamente con impartir la cátedra de Derecho Civil, profundizara sus estudios e investigaciones, especialmente, en el Derecho aplicable a los bienes raíces y en el sistema registral inmobiliario chileno. Fruto de este trabajo, fue el Diplomado en Derecho Inmobiliario que tuvimos la oportunidad de proponer en la Universidad Internacional SEK, y del cuál el profesor Sepúlveda fue su Director durante todo el período en que se impartió con gran éxito. Luego, fue el impulsor de un curso de la misma naturaleza en la Universidad Austral, que lleva varias versiones, también con gran recepción, especialmente entre los abogados de la Región de la Araucanía, de Los Ríos y de Los Lagos. El profesor Sepúlveda es también profesor del programa de Magíster en Derecho Privado de la Universidad de Talca.

Ello explica también que en el 2003, fuere nombrado socio supernumerario de la Corporación Chilena de Estudios de Derecho Registral, precisamente como un “reconocimiento a su constante interés por el estudio, enseñanza y difusión del Derecho Registral”. En 2009, aprobó el IX Curso Anual Iberoamericano de Derecho Registral, impartido por el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España y la Universidad Autónoma de Madrid.

Debemos destacar también las ponencias que ha presentado en jornadas académicas en el extranjero, como por ejemplo en el citado IX Curso Anual de Derecho Registral Iberoamericano, en 2009, y en el XVIII Congreso Internacional de Derecho Registral, realizado en Amsterdam, Holanda, en 2012.

Su producción bibliográfica es prolífica y de innegable calidad. En efecto, el volumen que hoy presentamos, es el séptimo que ha publicado desde el año 2000 a la fecha. En 2000, publicó “Derecho de Familia y su evolución en el Código Civil”; en 2002,

“Estudio de títulos de inmuebles” (prologado por quien habla); en el mismo año, “El D.L. Nº 2.695 de 1979 ante la jurisprudencia” (libro que ha tenido tres ediciones, incorporando en cada una de ellas nuevos contenidos); en 2007, “Estudios de Derecho Civil”, volumen publicado por esta Universidad, y que comprende un trabajo del profesor Sepúlveda, relativo a los principios del Derecho Civil y otro de mi autoría, referido a una semblanza biográfica de don Andrés Bello López; en 2008, “Temas de Derecho Inmobiliario”; en 2013, “Manual de la Administración de la copropiedad inmobiliaria”. Si de toda esta vasta obra bibliográfica tuviera que destacar un aspecto esencial, diría que es el siguiente: la constatación de que junto con un análisis riguroso y exhaustivo de las materias abordadas, se aprecia una permanente vocación de vincular la teoría, con sus aplicaciones prácticas. Esto, que podría parecer obvio en toda obra jurídica, no siempre puede apreciarse en la producción de nuestros académicos. A veces, el enfoque queda muy circunscrito a disquisiciones doctrinarias, que no exhiben luego la necesaria vinculación con los problemas que los jueces, abogados, notarios y conservadores y otros operadores jurídicos deben enfrentar en su quehacer diario. Pero los trabajos del profesor Sepúlveda, en cambio, sin carecer de la necesaria profundidad dogmática, siempre se formulan desde y para la praxis jurídica. No se trata pues de un teórico del Derecho, sino que de un estudioso del mismo, que desde su experiencia profesional, investiga y propone soluciones útiles para todos quienes estamos inmersos en el ejercicio profesional en sus diversos ámbitos, particularmente el que corresponde a los actos jurídicos que inciden en bienes raíces.

Aboquémonos ahora al volumen que presentamos. Y detengámonos en primer lugar en su título: “TEORÍA GENERAL DEL DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO”. Como lo expresa con explicable pero excesiva modestia el autor en la Introducción de su obra, “... con el título de esta obra (...), no hemos pretendido ser presuntuosos. Nuestro único afán es contribuir a la difusión y enseñanza del Derecho Registral Inmobiliario en nuestro país, y a sentar algunas bases para la elaboración de un teoría general, incluso, si fuere necesario, desde la crítica de nuestro trabajo”. Por nuestra parte, podemos afirmar que la obra que presentamos, no sólo cumple sino que supera con creces el propósito declarado en la Introducción, y ciertamente, sistematiza con rigor pero al mismo tiempo con buena pluma, los temas más relevantes del Derecho Registral Inmobiliario nacional y comparado. No se trata de un texto que se contrae sólo a “asentar algunas bases”, sino que el profesor Sepúlveda nos presenta una obra maciza, sólida y bien fundada, en la que se trata, con el debido pormenor, de los temas más importantes de esta parte del Derecho Civil.

Porque, creemos que el llamado “Derecho Registral Inmobiliario”, forma parte del Derecho Civil. Éste, en una de sus especialidades, se aboca, *grosso modo*, al estudio de los principales problemas jurídicos vinculados con la adquisición, administración, enajenación y transmisión de la propiedad raíz. Se trata del Derecho Inmobiliario. Pero éste, a su vez, reconoce un campo aún más específico, cuál es el estudio del Derecho Registral aplicable a los bienes inmuebles. Así llegamos entonces al Derecho Registral Inmobiliario. El

profesor Sepúlveda destaca como adecuada la definición que del mismo, formula el profesor Daniel Peñailillo Arévalo: “el conjunto de principios y normas que regulan la organización y funcionamiento del Registro, la determinación de los objetos y actos inscribibles y la forma y efectos de la inscripción”. Adhiere el profesor Sepúlveda, luego, a la división tripartita del Derecho Registral Inmobiliario en tres campos: el orgánico (el funcionario encargado de inscribir y sus funciones), el sustantivo (la determinación de los objetos, los actos y los derechos inscribibles y los efectos de la inscripción) y el adjetivo (cómo se accede al sistema, cuáles son las inscripciones que lo conforman y qué impugnaciones admite). Ahora bien, hemos afirmado que nos encontramos ante una sub rama del Derecho Civil. Advirtamos que tal aserto se ha controvertido. Así, el jurista español José Luis Berdejo, citado por el profesor Sepúlveda, sostiene que el “Derecho inmobiliario registral” viene a ser “un conjunto de normas civiles, administrativas y procesales concurrentes sobre un mismo objeto. Esa unidad de objeto proporciona a nuestra disciplina su notable autonomía didáctica y expositiva, y aún científica, sobre todo si se observa que la relación registral que regula imprime a muchas de esas normas un carácter específico muy acentuado”. Tal es la postura que propone la autonomía del Derecho Registral Inmobiliario. Aún más, como también destaca el profesor Sepúlveda, hay quienes han propugnado la pertenencia del Derecho Registral Inmobiliario al Derecho público, aunque su ámbito de incidencia básico sean situaciones de derecho privado, especialmente civiles (en España, Fernando Martínez formula tal planteamiento). Pero creemos correcta la tesis de José Manuel García García, que plantea respecto del Derecho Registral Inmobiliario “la integración dentro del Derecho Civil, sin perjuicio de resaltar las relaciones múltiples con otras ramas del Derecho”. Esta es también la tesis del profesor Sepúlveda: “Es totalmente efectivo que es el Estado el que para satisfacer la certeza en las relaciones jurídicas organiza la publicidad registral, la cual, en su aspecto material, produce efectos jurídicos que derivan directamente de la inscripción. El Estado, en base a un registro jurídico, organiza la propiedad inmueble y el tráfico inmobiliario, lo que permite establecer en nuestro país, por una parte, su íntima vinculación con la garantía constitucional del derecho de propiedad y, por la otra, el carácter de normas de orden público de aquellas que conforman el estatuto jurídico del régimen registral inmobiliario. Sin embargo, esta característica de las normas registrales no necesariamente conduce a la conclusión de que el Derecho Registral Inmobiliario pertenece al derecho público. Como se sabe, dentro del derecho privado también es posible encontrar normas de orden público. No son términos sinónimos ‘normas de derecho público’ y ‘normas de orden público’”.

Estamos pues en el ámbito del Derecho Civil y más específicamente en el campo del Derecho Inmobiliario. Pero las normas que conforman el sistema registral inmobiliario tienen en nuestros días tal trascendencia y complejidad, que de suyo era imperativo que en las últimas décadas, alcanzaren un desarrollo que exige su estudio por especialistas, desbordando ciertamente los cursos regulares de Derecho Civil, cuando en ellos los profesores tratamos de la llamada Teoría de los Derechos Reales. Efectivamente, sin

perjuicio de la existencia de valiosos bienes muebles, como por ejemplo equipos científicos, herramientas técnicas y obras de arte, sigue siendo un axioma que las inversiones más importantes que hacemos los ciudadanos a lo largo de nuestra vida, así como también las empresas, son aquellas vinculadas con la adquisición de bienes inmuebles. Ello obliga a los abogados, para brindar a sus clientes la adecuada asesoría, una especialización que los cursos regulares de pregrado no están en condiciones de proporcionar. Esta constatación, justifica entonces la necesidad ineludible de abordar el Derecho Registral Inmobiliario con una mirada que sea a la vez general –en cuanto estudia todas sus facetas y problemas- y profunda, en cuanto discurre en forma exhaustiva sobre las materias más esenciales del sistema. Lo anterior sólo puede lograrse mediante la construcción de una teoría general. Y eso es lo que se logra con la obra del profesor Sepúlveda.

En el marco de esta teoría general, me parece pertinente destacar uno de los más importantes aciertos que, a mi juicio, tiene este libro. Me refiero a los planteamientos concernientes a los denominados principios del Derecho Registral Inmobiliario. Es fundamental este análisis, porque una teoría general debe fundarse precisamente en un conjunto de principios que la expliquen y fijen sus contornos. Como destaca el profesor Sepúlveda, los tradicionalmente llamados “principios registrales”, fueron desarrollados con mayor intensidad en el siglo XX por la doctrina europea, particularmente en España. Estos principios, “también conocidos como ‘principios hipotecarios’, denominación que no responde plenamente a su contenido, son reglas o ideas fundamentales íntimamente relacionadas unas con otras que sirven de base y orientación al sistema registral inmobiliario, y que contribuyen al funcionamiento y eficacia del Registro”. Ahora bien, ¿qué existe primero, los principios y después las normas del Derecho positivo, o a la inversa, las normas de Derecho positivo y a partir de ellas los principios, entendidos como una sistematización de las primeras? Así lo ha entendido –subraya el profesor Sepúlveda– la doctrina española dominante. Es decir, los principios no serían fuentes del Derecho Registral, no estaríamos ante una serie de dogmas anteriores a la legislación, sino que se trataría más bien de una sistematización técnica del ordenamiento hipotecario, de una manifestación del Derecho positivo. Pero tal planteamiento, afirma el profesor Sepúlveda, no resulta satisfactorio: “Parece evidente que encarar el análisis de los principios registrales a partir del derecho positivo de un determinado país resulta totalmente insuficiente para la construcción de una verdadera teoría general del Derecho Registral Inmobiliario”. Agrega que “Por nuestra parte, nos parece que la crítica que se formula a los principios registrales se basa en la falta de cabal comprensión de que el Derecho Inmobiliario Registral, al igual que muchas otras disciplinas jurídicas, posee una parte general y otra especial, conformando tales principios la parte medular de la primera”. En lo que toca a nuestro país, históricamente el análisis de los principios claramente ha sido insuficiente. Consigna el profesor Sepúlveda que “En Chile la teoría de los principios registrales no ha tenido la discusión y repercusión que sí ha tenido en otras latitudes, lo que explica la escasa mención a ellos por parte de nuestra doctrina y jurisprudencia, y su

nulo desarrollo legislativo. Incluso, en muchas ocasiones, se aprecia escaso conocimiento de ellos por parte de los propios operadores del sistema, mirándolos como algo meramente teórico y, a veces, lejano a nuestro sistema jurídico, lo que constituye un error inexcusable”.

En cuanto a la aplicación de estos principios y de las normas registrales en los ordenamientos jurídicos, destaca el profesor Sepúlveda dos aspectos esenciales que deben considerarse:

1.- La adopción en cada país de un determinado sistema jurídico inmobiliario trae aparejada ciertas notas registrales y características, lo que se traduce en que no se aplican en todas partes a plenitud la totalidad o los mismos principios registrales. Admitiendo tal diversidad, según el país de que se trate, se observa sin embargo una evolución, aunque con ritmo diverso, que exhibe una cierta uniformidad. Al efecto, como señala el prologuista del libro Nicolás Nogueroles, siempre que un país ha cambiado de sistema lo ha hecho a favor del registro de derechos, superando el sistema de registro de documentos, afirmando al respecto que “Ningún país que ha alcanzado un grado de protección elevado de los derechos de propiedad ha retrocedido. Nadie retrocede de un registro de derechos a un registro de documentos”. Con todo, agrega el profesor Sepúlveda que ciertos principios registrales tienen un carácter más universal que otros por ser inmanentes al Registro, es decir, esenciales a la institución misma. Esta idea se vincula con lo que el autor denomina la “vocación comparatista del Derecho Registral Inmobiliario”, en cuanto debe aprovecharse la experiencia de otras naciones, como cuestión por lo demás necesaria, para la seguridad del tráfico jurídico de bienes entre nacionales de distintos Estados.

2.- Dentro del ordenamiento jurídico terminan coexistiendo dos sistemas paralelos: uno para los bienes sujetos a registro y otro para los no registrables.

¿Cuáles son estos principios y cómo suelen clasificarse? El profesor Sepúlveda destaca la clasificación del español José Manuel García García: “Quizás, hoy por hoy, en España la clasificación más aceptada es la que expone este último autor, quien distingue entre aquellos principios que se refieren a los efectos de la inscripción y los que se refieren a los requisitos de la misma. En los primeros ubica los principios de inscripción, legitimación registral, inoponibilidad, fe pública registral, prioridad, usucapión ‘secundum tabulas’ y limitación de la usucapión ‘contra tabulas’. Y en los segundos, comprende a los principios de rogación o instancia, voluntariedad de la inscripción, negocio causal, tracto sucesivo, de legalidad en su modalidad de titulación auténtica, de legalidad en su modalidad de calificación registral y de especialidad o determinación”. Alude también a la clasificación de José Ignacio Martín Alías, que atiende al momento en que operan los principios. Así, se plantea que los principios de rogación y de legalidad son previos a la inscripción. Los principios de prioridad, especialidad y tracto sucesivo, con simultáneos a

la inscripción. Y los principios de legitimación y fe pública registral, son posteriores a la inscripción.

Cada uno de estos principios se explican en diversos capítulos de la obra, vinculándolos el profesor Sepúlveda con las normas de nuestro ordenamiento jurídico. Así, por ejemplo, en relación a la tradición como una de las funciones de la inscripción, trata del principio de oponibilidad (pp. 106 y ss.). Más adelante, cuando se alude a la inscripción como requisito, garantía y prueba de la posesión de los inmuebles, hace referencia al principio de legitimación (pp. 132 y ss.). A propósito de la cláusula “se faculta al portador”, vinculada con el principio de rogación (p. 193 y ss.). O el principio de legalidad, en sus dos modalidades de titulación auténtica y de calificación registral (p. 205 y ss.). O el principio de especialidad o determinación, según el cual se deben encontrar debidamente identificados la finca, el derecho, el título y el titular (pp. 244 y ss.). O el principio de prioridad registral, que resuelve los conflictos suscitados entre dos o más personas que invocan derechos reales incompatibles entre sí sobre un mismo inmueble (pp. 281 y ss.). La llamada “anotación presuntiva” en el Repertorio, está especialmente vinculada con este importante principio (pp. 289 y ss.). O el principio de inmatriculación inmobiliaria, es decir, el que se refiere a la incorporación de un inmueble, por vez primera, al registro inmobiliario (pp. 303 y ss.), que, dicho sea de paso, precisa el profesor Sepúlveda, no debe confundirse con la “primera inscripción” (que corresponde a la primera transferencia de un lote resultante de la subdivisión de un predio inscrito o la primera transferencia de una unidad de un condominio acogido a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria).

En mi opinión, todos estos principios derivan a su vez de los principios fundamentales a partir de los cuales se articulan las normas concernientes a los bienes: el principio de la propiedad privada y de la libre circulación de la riqueza, y el principio de mayor protección a la propiedad inmobiliaria. Ambos, principios generales de nuestro Derecho Civil, se descomponen luego en los principios registrales mencionados.

En sintonía con ello, estimo pertinente traer aquí a colación la frase del historiador Jurgen Osterhammel, citado por el prologuista Nogueroles Peiró: “No hay Estado ‘moderno’ sin registro de la propiedad y el derecho a disponer libremente de los bienes”. En este sentido, nuestro país sin duda exhibe un sistema jurídico que sin perjuicio de ser perfectible, como toda obra humana, resuelve con eficacia los principales problemas que presenta el traspaso de la propiedad inmobiliaria y la constitución de derechos reales sobre inmuebles, así como su registro público.

El libro del profesor Sepúlveda indaga también en las fuentes de nuestras normas registrales inmobiliarias. Lo destaca asimismo el prólogo del profesor Bravo Lira. Aludiendo al actual art. 686 del CC., consigna el prologuista que Andrés Bello lo habría redactado, en su primera versión, hacia 1840, una vez que tuvo acceso —a través de la

traducción francesa-, al ABGB (Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch), CC. austriaco, de 1811. El art. 413 de este cuerpo legal, en la versión castellana, expresa: “La translación de la propiedad de los inmuebles no se hace sino transcribiendo el título, en los registros públicos y la inscripción de un propietario en lugar del otro”. Como expresa Bravo Lira, el jurista venezolano “... reconoció allí el mismo modo romano de transferir el dominio y los derechos reales –mediante la tradición-, que era propio del derecho castellano y los otros derechos cultos europeos. Por contraste, comprobó, medio asombrado y medio desilusionado, que el *code civil* francés, que había consultado hasta entonces, obra de prácticos ajenos al derecho romano, ni siquiera distinguía entre título y modo de adquirir, como lo hacía el derecho castellano, el ABGB y en general la doctrina en Europa y en Iberoamérica. Como jurista culto, este grado de vulgaridad lo indignó, hasta el punto de echar en cara a los franceses el que ‘ni siquiera’ siguieran a un jurista de la talla de Pothier”.

El profesor Sepúlveda también deja en claro la influencia del Derecho alemán en Bello: “En el caso de la influencia alemana, ésta aparece expresamente reconocida en el Párrafo XXIII del Mensaje del Código Civil: ‘La institución de la que acabo de hablaros –se refiere a la inscripción en el registro conservatorio- 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”.

Ahora bien, a propósito de esta fuente formal, el profesor Sepúlveda se hace cargo del distingo fundamental, entre los sistemas de registro meramente declarativos de derechos, o constitutivos de los mismos, así como también entre aquellos sistemas que, una vez obtenida la inscripción, otorgan certeza del dominio, es decir, se garantiza la legalidad de los derechos inscritos, y aquellos que, en cambio, no establecen la inatacabilidad de la inscripción o de la fe pública registral. Sobre el particular, en cuanto al primer punto, el profesor Sepúlveda deja en claro que el nuestro es un sistema constitutivo, pues con la inscripción nace el derecho en favor del respectivo titular. Respecto del segundo punto, la tesis del profesor Sepúlveda podríamos calificarla de ecléctica. Me explico: postula que un principio, la inscripción chilena no sería garantía del dominio, toda vez que ella dejó subsistentes los derechos del verdadero propietario, que solamente podían extinguirse por la prescripción adquisitiva. Pero después de transcurrido más de un siglo y medio, plantea, debemos entender que tal régimen fue inicial y transitorio, pues el legislador nacional, a través de la construcción de un sistema muy afinado y de gran coherencia normativa, planificó, como se declara por lo demás en el Mensaje del CC, que se llegaría “... aceleradamente a una época en que inscripción, posesión y dominio serían términos idénticos”. Luego de todo este tiempo de vigencia de nuestro sistema registral inmobiliario, dice el profesor Sepúlveda, parece ser que lo anterior se ha cumplido. Por ello, afirma, “... lo que nuestro legislador civil concibió fue una inscripción de eficacia constitutiva, pero que no produce efectos convalidantes. La

inscripción chilena hoy en día constituye plena prueba del dominio o de la titularidad del respectivo derecho real inmueble, lo que no obsta a que judicialmente se pueda demostrar lo contrario”. Y dirigiéndose a quienes –conforme a nuestra doctrina tradicional- afirman que la inscripción no es prueba del dominio, sino que sólo de la posesión, asevera que “Si la inscripción no constituye plena prueba del derecho real inscrito, desde ya, proponemos que se le cambie el nombre al ‘Registro de Propiedad’ por el de ‘Registro de Posesión’ y que se le explique a todos aquellos que acceden a la oficina del Conservador de Bienes Raíces que con suerte esta inscripción acredita posesión, es decir, que a lo sumo es un registro de hechos y no de derechos” (Introducción, pp. 29 a 32). Más adelante, en el libro, específicamente en su capítulo tercero, vuelve sobre esta materia, afirmando que la inscripción no solo es prueba de la posesión, sino que, también, del dominio, afirmación que funda en siete argumentos (pp. 268 y ss.).

En cuanto a la estructura del libro, este se ordena, además de la Introducción, en un total de ocho capítulos, conforme al siguiente detalle: el primer capítulo, trata del Derecho Registral Inmobiliario y sus principios. El segundo, analiza las funciones del Registro Inmobiliario. El tercero, se aboca al estudio del sistema registral chileno. El principio de prioridad registral consume el cuarto capítulo. El siguiente se detiene en el principio de inmatriculación inmobiliaria. Los tres últimos capítulos tienen un contenido más específico, pues se refieren a la tradición del derecho real de herencia, el sexto; a la calificación registral de la cláusula de aceleración y de la cláusula de no enajenar, el séptimo; y el último a la publicidad de los decretos de interdicción por disipación y demencia, y su publicidad registral.

Detengámonos en algunos detalles. En la Introducción, entre otras ideas, destaca el autor la importancia del registro; la función notarial y registral, como necesariamente complementarias, pero distintas; el rol transitorio y el definitivo que se le dio a la inscripción registral, conforme a la tesis del autor a la que aludimos; y a la singularidad del Derecho Registral, cuyas normas y principios terminan configurando un estatuto jurídico distinto al de los bienes no sujetos a registro.

El capítulo I alude al concepto de Derecho Registral Inmobiliario y a sus principios, ya comentados.

El capítulo II, se detiene primero en la naturaleza de las funciones que cumple el registro, distinguiendo entre las funciones jurídicas, económicas y sociales, como las más importantes. Especialmente interesante en este capítulo, es el acápite que se refiere a las funciones registrales y nuevas tecnologías. Entre ellas, la consulta digital de los registros, la interconexión entre los diversos oficios registrales, la interrelación más fluida entre notarios y conservadores en el proceso de adquisición de derechos inmuebles, el acceso a otros registros para el cruce de información, fortaleciendo así el control de legalidad, la creación de un registro nacional de poderes, el informar o notificar vía correo electrónico

o mensaje de texto al titular registral, respecto de cualquier actuación que afecte su derecho inscrito, el dotar al Registro de un sistema de representación gráfica de las fincas, empleando bases georreferenciales y la implementación de un Registro Electrónico de la Propiedad. Se aboca seguidamente este capítulo al estudio de las funciones jurídicas del Registro chileno. Se destaca aquí, en primer lugar, la función de publicidad de la propiedad raíz. “La publicidad –dice el autor- no es un principio, sino que es la función esencial del Registro, es la finalidad perseguida por todo el sistema registral”. Alude enseguida a la función de mantener la historia de la propiedad inmobiliaria, expresando que “Esta función, en realidad, queda comprendida en la anterior y se encuentra relacionada con el principio registral de tracto sucesivo, única manera de mantener la historia de la finca registral y, en consecuencia, la integridad del Registro”. En tercer lugar, se detiene el capítulo en la función más esencial, a mi juicio, del sistema registral: la inscripción es la única forma de efectuar la tradición de los derechos reales inmuebles. Es muy interesante al respecto, la afirmación del profesor Sepúlveda, en cuanto a que es en el Proyecto de CC de 1853 donde comienza a perfilarse la idea de someter la propiedad raíz al Registro. Según su art. 822, la tradición de los inmuebles, al igual que la de los muebles, podía ser real o simbólica. Prescribía el art. 823 que “La real de las cosas corporales muebles se hace pasándolas de mano en mano; la de los inmuebles, entrando en ellas el que la recibe, a presencia del que las entrega; manifestándose en el uno la voluntad de transferir, i en el otro de adquirirlo”. Y agregaba el art. 826: “Se podrá también efectuar la tradición de las heredades y casas, registrando la escritura pública de enajenación en la competente oficina del Conservador de Bienes Raíces y firmando el Conservador la partida, junto con ambas partes o sus apoderados. Transferido de este modo el dominio, no podrá pasar a tercero sino de la misma manera”. Y el art. 829 consignaba por su parte que “los derechos de herencia, usufructo, uso, habitación; los de servidumbres prediales, i el de censo, admiten la tradición simbólica por instrumento público, registrado según el art. 826”. De esta manera, el registro era, en el Proyecto de 1853, una forma alternativa de tradición de los inmuebles, y no la única, aunque si se recurría a ella, las posteriores transferencias debían hacerse de la misma manera. Destaca el profesor Sepúlveda que será finalmente en el llamado “Proyecto Inédito” (que al decir de Guzmán Brito bien podría denominarse Proyecto de 1854), donde “aparece claramente delineado el sometimiento de la propiedad raíz al Registro. Elimina la tradición real de los bienes raíces, dándole su artículo 826 la redacción al actual artículo 686”. Refiriéndose acto seguido al llamado principio de oponibilidad, critica el profesor Sepúlveda que la constitución del derecho real de servidumbre no exija inscripción del título, lo que, por lo demás, en la práctica igual suele hacerse, para invocarla ante terceros. Continúa este capítulo con el cuarto fin de la inscripción, en cuanto esta es requisito, garantía y prueba de la posesión de los derechos reales inmuebles. En relación a este punto, el libro detalla las dos doctrinas que se han formulado, acerca del rol que tiene la inscripción posesoria: una, la doctrina de la inscripción ficción de la posesión; la otra, la doctrina de la inscripción garantía de la posesión. El profesor Sepúlveda adscribe a la primera, aunque subrayando las dificultades que surgen, cuando el poseedor inscrito no detenta materialmente el inmueble, por

encontrarse en poder de un tercero. Alude a la doctrina que se desprende de ciertas sentencias de la Corte Suprema y de algunas Cortes de Apelaciones, que admiten acción reivindicatoria, aunque la inscripción subsista, sobre la base de haber perdido la “posesión material” del predio. Dicha conclusión jurisprudencial es muy discutible, pues la posesión es una sola, y pugna por lo demás con las normas que conforman la llamada “teoría de la posesión inscrita”. La razón subyacente en estos fallos, es permitir al dueño y poseedor inscrito, vía acción reivindicatoria, recuperar la tenencia material del inmueble. Como expresa el profesor Sepúlveda, “Debemos reconocer que en esta materia se presentan ciertas oscuridades, especialmente ante la falta de tipicidad de una acción restitutoria de carácter general. Para algunos la solución podría encontrarse en el artículo 915 del Código Civil (acción reivindicatoria), para otros en el artículo 2195 del mismo Código (acción de precario) e, incluso, se ha llegado a afirmar la existencia de una acción innominada. Nos parece que la solución a este problema es muy sencilla, al menos, tratándose de inmuebles inscritos: establecer por vía legislativa, como efecto activo u ofensivo de la inscripción, una acción real emanada de ésta, de tramitación breve y sumaria; solución que no constituye ninguna genialidad, por cuanto se encuentra reconocida en el derecho comparado”.

El capítulo III, contiene un detallado análisis del sistema registral chileno. Alude el profesor Sepúlveda, en primer lugar, a los antecedentes históricos de nuestro Reglamento Conservatorio, que comenzó a regir el 1º de enero de 1859, redactado por José Alejo Valenzuela, Ministro de la Corte de Apelaciones de Santiago e integrante de la Comisión Revisora del Proyecto de CC de 1853. Se describen más adelante las notas distintivas del sistema chileno, analizándose con detalle el principio de rogación o instancia. Luego, el capítulo se centra en el estudio del principio de legalidad, tanto en su modalidad de titulación auténtica, cuanto en la de calificación registral. A propósito de este segundo aspecto del principio de legalidad registral, el profesor Sepúlveda deja en claro que no es efectivo el rol más bien pasivo que se le atribuye al Conservador de Bienes Raíces en la revisión de los títulos que se le presentan para su inscripción. Plantea una interpretación de los artículos 13 y 14 del Reglamento, que compartimos, en orden a dejar asentado que los conservadores deben hacer un estudio no solo formal, sino también sustantivo, de los títulos que se le adjunten. Tal examen acucioso, incluye también las resoluciones judiciales, las cuales, expresa, en el ámbito registral, no gozan de preferencia alguna respecto de otros títulos. Lo mismo debe ocurrir con documentos administrativos, como por ejemplo las resoluciones de Bienes Nacionales, en el marco del DL Nº 2.695. Destaca luego los cuatro pilares en los que debe descansar la calificación en un sistema como el que actualmente existe en nuestro país: profesionalismo de los conservadores; independencia; responsabilidad (disciplinaria, civil y penal); y oficios registrales de tamaño adecuado. A propósito de este principio, compartimos plenamente la crítica del profesor Sepúlveda, “a la liviandad e informalidad con la que en ciertas oportunidades se cumple la obligación que con meridiana claridad impone el inciso 2º del art 14, del Reglamento: ‘Los fundamentos de toda negativa se expresarán con individualidad en el mismo título’”.

Refiriéndose luego a los títulos que deben y pueden inscribirse, manifiesta que “no es legalmente admisible la inscripción de una promesa de compraventa, no obstante que nuestros conservadores frecuentemente le dan acceso a sus registros”. Ello, porque sólo excepcionalmente pueden inscribirse en el registro derechos personales, según se desprende del art. 53 N° 2 del Reglamento.

El capítulo IV, trata del principio de prioridad registral. Después de aludir al sistema español, se centra en el sistema nacional, y en algunos problemas que se suscitan en él, como son la inscripción de títulos incompatibles con el anotado presuntivamente en el Repertorio; y la inscripción conservatoria de una prohibición judicial posterior a la anotación presuntiva en el título. Coincidimos plenamente con el profesor Sepúlveda, en cuanto a que “La correcta aplicación del principio de prioridad registral nos debería llevar a concluir que la segunda anotación no puede transformarse en inscripción mientras no termine el procedimiento registral de la primera (...) La anotación presuntiva, durante un determinado plazo, es una garantía para el requirente de la inscripción de que no se verá afectado por solicitudes posteriores de inscripción”. Concordamos también que el sustento de esta conclusión es el tenor del art. 17 del Reglamento, y en la interpretación extensiva que cabe hacer a este precepto, en particular a la frase “...de cualquiera derechos...”.

El quinto capítulo del libro, está dedicado al principio de inmatriculación inmobiliaria, que da inicio al tracto registral. El profesor Sepúlveda vincula las normas del CC y del Reglamento Conservatorio, con aquellas contenidas en el DL N° 1.939, de 1977, que establece normas sobre adquisición, administración y disposición de bienes del Estado, específicamente con su art. 10, en cuanto, para inscribir por primera vez un inmueble en el Registro, se requiere informe favorable del Ministerio de Bienes Nacionales.

El sexto capítulo de la obra que presentamos, trata de uno de los temas más debatidos por la doctrina nacional, cual es la tradición del derecho real de herencia. Analiza en primer lugar las características de este derecho, y las dificultades que surgen dada su coexistencia con el derecho de dominio. Este sistema dual de dos derechos reales ha suscitado numerosos problemas interpretativos. Me atrevo a exponer mi opinión: cada heredero, individualmente considerado, es titular de su derecho real de herencia. Pero sólo considerados en conjunto, pueden entenderse dueños de los bienes hereditarios. En cambio, individualmente, no es posible sostener que sean dueños de cuotas en cada uno de los bienes que integran la comunidad hereditaria, pues si en la partición ulterior tales bienes resultaren adjudicados a otros herederos, se ha de entender que el heredero al que no se le adjudicó un determinado bien -porque recibió a cambio de su cuota hereditaria otro bien-, nunca tuvo derecho alguno sobre el primero de estos bienes. Se detiene también el profesor Sepúlveda en uno de los problemas debatidos por la doctrina, como es el concerniente a la forma en que ha de hacerse la tradición del derecho real de

herencia, que como es sabido, nuestro CC no resolvió. Después de aludir a las dos teorías planteadas –por Leopoldo Urrutia y José Ramón Gutiérrez-, el profesor Sepúlveda adhiere al primero, afirmando que hay sólidos argumentos para sostener que a la tradición del derecho real de herencia se le aplica el estatuto de los bienes muebles, especialmente por la reforma hecha al art. 1749 del CC, en lo tocante al derecho real de herencia de la mujer casada en sociedad conyugal, que ingresa a haber relativo de la sociedad conyugal, sin considerar si comprende o no bienes raíces. Y ello es lo que ocurre con los muebles adquiridos a título gratuito, vigente tal régimen de bienes.

El séptimo capítulo, se refiere al principio de calificación registral, en relación a dos cláusulas que usualmente suelen incorporarse en los contratos, particularmente aquellos celebrados con la banca: la cláusula de aceleración o de caducidad convencional del plazo de la obligación, y la cláusula de no enajenar. En cuanto a la primera, deja en claro el profesor Sepúlveda que puede llegar a tener trascendencia jurídico-real, por su vinculación con el contrato de hipoteca. Alude al momento de inicio de la prescripción extintiva y a la calificación registral de cláusulas abusivas que establecen causales de vencimiento anticipado de la deuda, y, consecuentemente, de ejecución anticipada de la hipoteca que la garantiza. Respecto de la segunda, asevera que “nos parece que no puede tener acceso al Registro una prohibición jurídicamente inocua, es decir, sin ninguna trascendencia jurídico-real”. Consecuentemente, afirma que ante la eventualidad de que se hubiere inscrito la prohibición convencional y después el propietario enajene el inmueble, el acreedor no podría acelerar el crédito en base a una causal a la que el Derecho no le reconoce eficacia.

El último capítulo del libro, dice relación con la publicidad de los decretos de interdicción por disipación y demencia, a que se refieren los arts. 446, 447, 449 y 461 del CC. Analiza las dos opiniones que se han planteado, acerca de la clase de formalidad de publicidad que cumple la inscripción y la publicación del decreto de interdicción: es decir, si se trata de una formalidad de publicidad de simple noticia o de una formalidad de publicidad sustancial. En el primer caso, su omisión sólo acarrea indemnización de perjuicios; en el segundo caso, la inoponibilidad del decreto de interdicción. El profesor Sepúlveda analiza la cuestión distinguiendo, según si se trata del disipador o del demente.

A modo de síntesis final: nos encontramos ante una obra muy valiosa, no sólo por contener un profundo tratamiento de las principales materias que integran el Derecho Registral Inmobiliario, sino que, además, porque el enfoque se aleja de los esquemas tradicionales, al integrar categorías conceptuales formuladas en el Derecho europeo y especialmente en España, que ciertamente son aplicables a nuestro sistema registral, como es lo atinente a los principios del Derecho Registral. Esta obra, sin duda, será un texto de obligada referencia, para todos aquellos que aborden el estudio del Derecho Inmobiliario y del Derecho Registral Inmobiliario.