

ÍNDICE

PRÓLOGO	9
EN BUSCA DE LOS ORÍGENES DEL REGISTRO CONSERVATORIO EN CHILE. BELLO Y EL ABGB.....	19
INTRODUCCIÓN.....	25

CAPÍTULO I:

EL DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO Y SUS PRINCIPIOS

1. El Derecho Registral Inmobiliario	37
2. Posible autonomía del Derecho Registral Inmobiliario.....	38
3. Vocación comparatista del Derecho Registral Inmobiliario	42
4. Principios de Derecho Registral Inmobiliario.....	43
5. Aplicación de los principios y normas registrales en los ordenamientos jurídicos	51
6. Clasificaciones de los principios registrales	53

CAPÍTULO II:
FUNCIONES DEL REGISTRO INMOBILIARIO

1. Naturaleza de las funciones que cumple el Registro	57
1.1. Funciones jurídicas.....	57
1.2. Funciones económicas	61
1.3. Funciones sociales.....	65
1.4. Otras funciones	66
2. Funciones registrales y nuevas tecnologías	72
3. Funciones jurídicas del registro chileno.....	77
3.1. Publicidad de la propiedad raíz.....	77
3.1.1. Registros jurídicos de bienes.....	84
3.1.2. Objeto de la publicidad.....	85
3.1.3. ¿Se justifica la publicidad registral inmobiliaria?.....	87
3.2. Mantener la historia de la propiedad inmobiliaria	91
3.2.1. Jurisprudencia	97
3.3. Única forma de efectuar la tradición de los derechos reales inmuebles.....	101
3.3.1. Formas históricas de tradición	106
3.3.2. Principio de oponibilidad	106
3.4. Requisito, garantía y prueba de posesión de los derechos reales inmuebles.....	114
3.4.1. Doctrinas acerca del rol de la inscripción posesoria	123
3.4.2. Principio de legitimación.....	132
3.4.3. Jurisprudencia	134
3.4.4. El problema de la “ <i>competente inscripción</i> ”	141
3.4.5. Algunas consideraciones acerca de la posesión inscrita ante el Decreto Ley N° 2.695 de	

1979, que fija normas sobre la regularización de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella.....	145
3.5. Solemnidad de determinados actos y contratos	153
3.5.1. Jurisprudencia	153
4. Consecuencias de la falta de inscripción	155

CAPÍTULO III:
EL SISTEMA REGISTRAL CHILENO

1. Antecedentes históricos	157
1.1. ¿Nuestro sistema registral es obra exclusiva de don Andrés Bello López?	170
1.2. El sistema alemán	177
2. Notas distintivas del sistema chileno.....	184
2.1. El Registro se encuentra a cargo de un auxiliar de la administración de justicia de la segunda serie del escalafón secundario, denominado “ <i>Conservador de Bienes Raíces</i> ”	184
2.1.1. Jurisprudencia	186
2.1.2. Conservador competente.....	191
2.2. El procedimiento registral se inicia a instancia del interesado. La “ <i>cláusula se faculta al portador</i> ”	193
2.2.1. Excepciones al principio de rogación o instancia.....	198
2.2.2. Jurisprudencia	201
2.3. De legalidad.....	205
2.3.1. Titulación auténtica	206
2.3.2. Calificación registral.....	209

2.3.2.1. Títulos que adolecen de vicios de nulidad relativa	220
2.3.2.2. Calificación de resoluciones judiciales	222
2.3.2.3. Calificación de los documentos administrativos ...	230
2.3.2.4. Defectos subsanables (transitorios) e insubsanables (permanentes)	232
2.3.2.5. Pilares sobre los que debe descansar la calificación en un sistema como el que actualmente existe en nuestro país	232
2.3.2.6. Procedimiento de reclamación (sistema recursivo)	237
2.3.2.7. Unidad del procedimiento registral	240
2.3.2.8. Críticas	242
2.4. De folio personal. Principio de especialidad.....	244
2.5. De inscripción.....	247
2.6. De derechos	248
2.7. De número cerrado (" <i>numerus clausus</i> "). Títulos que deben y pueden inscribirse (crítica)	249
2.8. De inscripción constitutiva de dominio y posesión	256
2.9. Obligatoriedad constitutiva de la inscripción (inscripción altamente estimulada)	258
2.10. De inscripción no convalidante	258
2.11. De inscripción fuertemente causada. Principio de fe pública registral.....	259
2.12. La inscripción no solo es prueba de la posesión, sino que, también, del dominio	268
2.13. De libros esencialmente públicos	278

**CAPÍTULO IV:
PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL**

1. Prioridad registral en el sistema español	281
2. Prioridad registral en el sistema chileno.....	285
2.1. Algunos problemas que se presentan en Chile.....	289
2.1.1. Inscripción de títulos incompatibles con el anotado presuntivamente en el Repertorio.....	289
2.1.2. Inscripción conservatoria de una prohibición judicial posterior a la anotación presuntiva de un título.....	290
2.1.3. Casos del artículo 14 inciso 1° del Reglamento.....	293
2.1.4. Recepción de documentos por otros medios.....	296
3. Nuevo enfoque del principio de prioridad registral.....	299
4. La reserva de prioridad	301

**CAPÍTULO V:
INMATRICULACIÓN INMOBILIARIA**

1. Inmatriculación y primera inscripción	303
2. Procedimiento de inmatriculación.....	304
2.1. Modificación del artículo 58 del Reglamento por el D.L. N° 1.939 de 1977, que establece normas sobre adquisición, administración y disposición de bienes del Estado.....	306

2.2. Las formalidades del artículo 58 del Reglamento no se aplican a los títulos de fecha anterior al día en que comenzó a regir el Reglamento	308
2.3. Sanción por la omisión de las formalidades previstas en los artículos 693 del Código Civil y 58 del Reglamento	309
2.4. Los artículos 58 y 101 del Reglamento no se aplican a los inmuebles que se regularizan conforme al D.L. N° 2.695 de 1979	310
2.5. El artículo 58 del Reglamento se aplica a los inmuebles vacantes del artículo 590 del Código Civil.....	310

**CAPÍTULO VI:
TRADICIÓN DEL DERECHO REAL DE HERENCIA**

1. Derecho real de herencia	313
1.1. Es un derecho real	314
1.2. Recae sobre una universalidad jurídica	317
1.3. Tiene una duración limitada	318
2. Forma de efectuarse la tradición del derecho de herencia.....	319
2.1. Teoría de Leopoldo Urrutia	321
2.2. Teoría de José Ramón Gutiérrez.....	323
2.3. Conclusiones de María de los Ángeles Soza Ried	324
2.4. Nuestra opinión.....	325
3. Jurisprudencia de la Corte Suprema acerca de la tradición del derecho de herencia	335
4. ¿Qué se adquiere mediante la cesión del derecho de herencia?	338

CAPÍTULO VII:
**CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LA CLÁUSULA DE ACELERACIÓN Y DE LA
CLÁUSULA DE NO ENAJENAR**

1. Cláusula de aceleración o de caducidad convencional	343
1.1. Momento de inicio de la prescripción extintiva	350
1.2. 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.....	352
1.3. Prohibición voluntaria de enajenar o “cláusula de no enajenar”	354
1.4. Registro de condiciones generales de la contratación.....	357
2. Breve referencia a la ejecución hipotecaria	359
2.1. Derecho de venta	359
2.2. Derecho de persecución.....	361
2.3. Derecho de preferencia	362

CAPITULO VIII:
**PUBLICIDAD DE LOS DECRETOS DE INTERDICCIÓN POR DISIPACIÓN
Y DEMENCIA, Y PUBLICIDAD REGISTRAL**

1. Caso del disipador.....	369
2. Caso del demente.....	373
BIBLIOGRAFÍA.....	379