MENSAJE DE S.E. EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA CON EL QUE INICIA UN PROYECTO DE LEY QUE INCORPORA MODIFICACIONES AL RÉGIMEN DE NOMBRAMIENTO Y FUNCIONES DEL SISTEMA NOTARIAL Y REGISTRAL.

SANTIAGO, 03 de octubre de 2012

M E N S A J E Nº 171-360/

Honorable Cámara de Diputados:

A S.E. EL

PRESIDENTE

DE LA H.

CÁMARA DE

DIPUTADOS.

Tengo el honor de someter a vuestra consideración un proyecto de ley cuyo objeto es reformar el sistema registral y notarial.

I. ANTECEDENTES.

1. El notariado desde sus inicios remotos y su evolución.

La institución notarial ha estado presente desde antiguo en nuestra historia universal. Así, en Cartago ella tenía aplicación, según lo demuestra el texto transmitido por el historiador griego Polibio, sobre el tratado celebrado con Roma en el año 509 antes de Cristo, que contemplaba la cláusula de que "quienes fueran a efectuar operaciones mercantiles en el territorio cartaginés, no podían concluir contrato alguno sin la intervención del escribano".

El antiguo Egipto tampoco fue ajeno a este instituto, conociéndose a estos ministros de fe como "escriba". La organización social y religiosa de Egipto, hicieron de ellos personajes de verdadera importancia intelectual dentro de su engranaje administrativo.

En Babilonia, el Código de Hammurabi prescribía formas documentales en que predomina la prueba testimonial, lo que revela la importancia de la fe pública que debían guardar los negocios de relevancia.

En los pueblos indios, por su parte, también es posible observar que el testigo aparece como la forma fundamental y clásica de prueba aunada al documento escrito.

En el caso de los hebreos es posible diferenciar la existencia de distintas clases de escribas: el escriba del Rey, que autenticaba todos los actos de importancia de la actividad monárquica; el escriba del pueblo, redactor de pactos y convenios entre los particulares; el escriba del Estado, de funciones judiciales y como secretario de Consejo de estado; y finalmente, el más importante de todos, el escriba de ley, que justamente detentaba gran autoridad e influencia, dada su misión de interpretar la ley.

En Roma, por su parte, existieron una serie de personas que redactaban documentos, que fueron conocidos bajo diversas denominaciones, como los “scribae”, “notarii”, “tabularii” y “tabelliones”. El “scriba” tenía funciones de depositario de documentos, y de redactor de decretos y mandatos del pretor; el “notarius” era el funcionario que plasmaba en la escritura las intervenciones orales de un tercero, con exactitud y celeridad; el “tabularius”, se encargaba de confeccionar las nóminas de aquellos romanos sujetos al pago de impuesto; mientras que el “tabellio” o tabelión era el encargado de redactar actas jurídicas y convenios entre particulares. Dado que detentaba una condición especial para actuar en los negocios privados, de connotación netamente particular, su aptitud redactora y un nivel de conocimiento del derecho que le permitía actuar como asesor jurídico de las partes y por procurar la eficaz conservación de los documentos, el tabelión es quien, con mayor legitimidad, puede ser considerado como el verdadero antecesor del notario de tipo latino.

En el caso de América, junto a los conquistadores que llegaron al nuevo continente, también arribaron los notarios, siendo el primero de ellos don Rodrigo de Escobedo, acompañante expedicionario de Cristóbal Colón, designado como Escribano por el Consulado del Mar. La importancia del valor del ministro de fe en estas expediciones, se evidencia al notar que no sólo para cada viaje se nombraba un escribano, sino que a la expedición de conquista de tierra adentro era indispensable su presencia, a fin que el citado funcionario real diera fe de la legalidad de los actos de la expedición.

Un resumen de la historia general del notariado, según lo describe el académico Domingo Casanova, puede ser resumido en las siguientes fases:

a) En una primera etapa el renacimiento acentuó la función de los

notarios en virtud de las necesidades mercantiles crecientes, como los grandes préstamos e interés, compañías y concesiones en el Nuevo Mundo, entre otras.

b) En una segunda etapa, la forma de atribuir la función notarial evolucionó gradualmente desde la venta y traspaso del oficio y la propiedad privada de los protocolos a la mejor regulación pública de funciones notariales.

c) En su tercera fase se produjo la tendencia codificadora, con registros que acabaron por requerir un notariado absolutamente regular y técnico.

d) Finalmente, se produjo la separación marcada entre el tipo de notariado sajón y el tipo de notariado latino, conservando este último una índole más mayestática y solemne.

2. Orígenes inmediatos del sistema registral y notarial en Chile.

El sistema notarial y registral chileno se inicia con la entrada en vigor del Código Civil el año 1857, el cual toma como antecedente para la regulación del recién creado Registro Conservatorio de Bienes Raíces, tanto al Registro de Hipotecas y Censos existente en dicha época y que funcionaba de acuerdo a la legislación española, como a las innovaciones que presentaban en esta materia las codificaciones civiles del siglo XIX en Francia y Alemania.

En efecto, en el mensaje del Código Civil, el presidente Montt afirma que "La tradición del dominio de Bienes Raíces y de los demás derechos reales constituidos en ellos, menos los de servidumbre, deberá hacerse en un registro semejante al que ahora existe de hipotecas y censos que se refundirá en él, y así dar una completa publicidad a las hipotecas y poner a la vista de todos el estado de las fortunas que consisten en posesiones territoriales".

En el caso de los notarios, ministros de fe encargados de autorizar y archivar instrumentos públicos y privados, es posible encontrar sus antecedentes históricos en los escribanos públicos que se constituyeron en Chile desde la época de la Conquista, siendo el primero de ellos don Luis de Cartagena, nombrado por Pedro de Valdivia el 7 de marzo de 1541. Actualmente, el estatuto de los notarios se encuentra regulado en el Código Orgánico de Tribunales, del año 1943.

3. Función de justicia preventiva.

Algunos sectores de la doctrina consideran que la función notarial y registral es una suerte de administración de justicia preventiva, puesto que la autenticidad de los documentos por ellos emitidos y de las inscripciones practicadas, así como la presunción de veracidad que sobre ellos existe, evita la generación de numerosos litigios que podrían surgir en caso de existir incertidumbre a su respecto. De esta forma, el notariado y registro cumple una función complementaria al juez, puesto que los primeros previenen los litigios que el segundo debiera resolver. Por esa misma razón, el documento público -emitido por el notario o conservador- constituye una “prueba antilitigiosa por excelencia”, de forma tal que es fácil advertir que de no existir estos mecanismos de certeza jurídica, la judicialización de los conflictos excedería con creces la capacidad de atención de cualquier sistema judicial (“Transformación de la Función Administrativa. Evolución de la Administración Pública.” Mario Molano López. Colección de Profesores, N° 37. Pontificia Universidad Javierana, Facultad de Ciencias Jurídicas. Bogotá, Colombia. 2005. Pág. 235).

De allí la importancia de dotar de mayor contenido y robustecer el carácter de ministro de fe que detenta tanto el notario como el conservador de bienes raíces, a efectos de aumentar los niveles

de fiabilidad de esta herramienta preventiva de conflictos jurídicos, lo que, en definitiva, contribuirá a disminuir aún en mayor medida la litigiosidad en sede jurisdiccional.

4. Necesidad de cambios en nuestro sistema

Los sistemas de Registros Conservatorios y de Notarías con que cuenta nuestro país en la actualidad han significado un importante aporte a la seguridad jurídica en las transacciones civiles y mercantiles de todo tipo. Sin embargo, distintos sectores han planteado una serie de modificaciones tanto sustantivas como orgánicas que, de acuerdo al análisis realizado de ellas, permiten introducir un mayor nivel de dinamismo, eficiencia y seguridad al tráfico civil y mercantil, sin por ello perder los principios que inspiraron al sistema que consagró el Código Civil de 1857, y que con algunas modificaciones ha funcionado de buena forma hasta nuestros días.

Dentro de las modificaciones orgánicas al sistema registral y notarial que contempla el presente proyecto, se establece un aumento de los requisitos de quienes tengan interés en detentar el cargo de notario, conservador o archivero y el tratamiento ordenado de estas condiciones.

También destaca la introducción legal en nuestro país del sistema registral de “folio real”, que permite la ordenación de los títulos de la propiedad de acuerdo al inmueble, facilitando los estudios de los antecedentes de ellas, en contraposición al “folio personal”, que los ubica únicamente de acuerdo a las sucesivas transferencias o transmisiones que se efectúan sobre dicho bien raíz.

II. OBJETIVOS QUE PERSIGUE LA INICIATIVA

1. El notario y conservador como ministro de fe.

Las diferencias entre el notariado latino de su par anglosajón son notables. El primero, en su versión más pura, es un profesional del derecho que realiza una función pública; que escucha y aconseja a las partes a fin de estampar documentalmente su fiel voluntad; que examina la legalidad de los títulos, la capacidad de las partes y los poderes con que éstas actúan; que extiende el instrumento y se responsabiliza de su contenido; que lee el documento, lo explica y lo autoriza; que, en los casos que procede, lo protocoliza y lo conserva en su oficio, procurando la inscripción del mismo en el Registro de Propiedad. En contraposición, el notario de raíz sajona no requiere del título de abogado para desempeñar su función; no realiza una función pública; no examina la legalidad del negocio ni extiende el respectivo instrumento; en definitiva, su función se limita a certificar que ante él firman los otorgantes, sin atender al contenido del acto, sin contar con un protocolo donde conserve los originales, de tal manera que no existe una matriz que permita reproducir el instrumento.

Si bien se observa que el sistema latino tiene notables ventajas en cuanto al nivel de certeza jurídica que otorga y, con ello, de función preventiva judicial, en contraposición a su homólogo de raíz sajona, nuestra legislación nacional no consagra positivamente con meridiana claridad el nivel de responsabilidad del escribano en relación a algunos atributos del notariado latino referidos en el párrafo precedente, en especial respecto del contenido del acto, la certeza del mandato con que actúan eventualmente las partes y la inmediatez en los tiempos de inscripción conservatoria, cuando es procedente.

Por lo anterior, el proyecto propugna incorporar en la definición y funciones del notario su deber de

corroborar la legalidad de la actuación consignada por las partes en el respectivo instrumento; constatar la idoneidad de los poderes con que actúan las partes, mediante el aprovechamiento de los medios tecnológicos existentes; y la reducción de los tiempos que median entre la escrituración del instrumento y su inscripción conservatoria, en los casos que ello sea procedente.

2. Folio real.

La ordenación y constancia de la individualización e historia jurídica completa de cada bien raíz en un solo instrumento, debidamente actualizado, constituye una de las principales preocupaciones que desde hace varios años ha sido reclamado por los usuarios y operadores del sistema registral.

Este notable cambio, establecido como obligación de cada conservador en el proyecto y que en muchos oficios ya de hecho existe por la práctica forense, favorecerá enormemente la obtención de una radiografía actual de cada inmueble, otorgando mayores niveles de seguridad de los títulos y abreviando el tiempo necesario para estudiar la propiedad, inscribir y certificar su situación.

3. Sistematización y aumento de requisitos de nombramiento e inhabilidades.

Nuestro actual sistema establece que la función registral, notarial y de archivo sea llevada a efecto por profesionales del derecho, lo que otorga, por definición, garantía que los operadores del sistema cuenten con formación que les permita evaluar, con criterio jurídico, la pertinencia y forma del otorgamiento de instrumentos, inscripciones y certificados. Sin embargo, tanto éste como los restantes requisitos de ingreso al cargo de notario, conservador o archivero, se encuentran disgregados en nuestro ordenamiento, no existiendo la debida uniformidad de condiciones para realizar funciones que, en definitiva, contribuyen

a la fe pública documental, registral y de archivo que están íntimamente relacionadas, situación que es corregida por la iniciativa.

Por otra parte, en razón de la importancia vital que tiene la fe pública notarial y registral, el proyecto propugna la examinación obligatoria de conocimientos, no sólo para quienes deseen ingresar a los cargos, sino también para quienes pretendan ascender dentro de esa carrera funcionaria.

Finalmente, en el mismo espíritu de uniformidad, se crean inhabilidades para ejercer estos cargos que eviten posibles conflictos de interés en la designación.

4. Regulación de actuaciones notariales de uso frecuente.

La realización de instrucciones y confección de actas, son tareas de habitual ocurrencia en notarías. Sin embargo, ellas no cuentan con reconocimiento ni regulación legal. La importancia de estos instrumentos, y la sentida necesidad de uniformar los criterios para materializar estas actuaciones conforme a derecho, impulsan a la presente iniciativa legal a cumplir con estos objetivos, dando contenido y formalidades de obligado cumplimiento a estas gestiones.

5. Posibilidad de conocimientos de asuntos judiciales no contenciosos en sede notarial.

Existen diversos asuntos que son conocidos por los tribunales de justicia en que no se promueve contienda alguna entre partes. Tales actuaciones, si bien requieren la mantención de formas o solemnidades que justifican su radicación en entidades que otorguen fiabilidad, en algunos casos no permiten concluir que sea la sede jurisdiccional la única instancia en que, necesariamente, ellas deban decidirse. Los notarios, por su investidura de ministros de fe y por las formalidades que rigen todo su actuar, aparecen como una sede apropiada en la

cual radicar algunos de estos asuntos, siempre y cuando esas gestiones mantengan su carácter no contencioso.

III. CONTENIDO DEL PROYECTO.

1. Concepto de notario.

De acuerdo a lo que señala el artículo 399 del Código Orgánico de Tribunales, los notarios son ministros de fe pública, encargados de autorizar y guardar en su archivo los instrumentos que ante ellos se otorgaren, de dar a las partes interesadas los testimonios que pidieren, y de practicar las demás diligencias que la ley les encomiende.

La definición legal de este funcionario, aún cuando señala los deberes que principalmente le corresponde desarrollar, no deja en evidencia que su función no debiera limitarse a la mera "autorización" de los documentos que se le presenten; también este ministro de fe podrá encargarse de extender los instrumentos públicos solicitados por las partes, aun cuando no se le facilite minuta. Sin perjuicio de que éstas puedan asesorarse e incluso adjuntar borradores elaborados por los abogados o asesores que particularmente contraten para tal efecto.

Por otra parte, la definición legal actual citada prescinde de la necesidad que los instrumentos sean otorgados ante el notario en conformidad a la ley, elemento cuya instauración efectivamente daría contenido sustancial al concepto del notario en cuanto ministro de fe. En este sentido, el proyecto plantea la incorporación del elemento de constatación de la conformidad con las normas de orden público como una de las funciones de los escribanos respecto de los instrumentos ante él otorgados, a fin de otorgar mayor sentido a su función ministerial y de resguardo de la fe pública.

Del mismo modo, la definición legal establece como función del notario archivar los instrumentos que ante él se otorgaren, en circunstancias que este

deber sólo opera en relación a las escrituras públicas, lo que invita a modificar el precepto para hacerlo coherente con el resto del sistema jurídico notarial.

Concretamente, la iniciativa propone:

a) Señalar que la función de otorgar instrumentos por el notario, implica examinar que ellos se encuentren en conformidad a la ley, en el sentido de no ser contrarias al orden público.

b) Consagrar el principio de información imparcial del notario respecto de las partes en la celebración de las escrituras públicas sobre actos lícitos que éstas le soliciten.

c) Aclarar el deber de conservación y archivo de estos instrumentos, de acuerdo a la naturaleza de los mismos, haciendo referencia a la ley.

2. Control de los contenidos esenciales del acto o contrato.

El artículo 401 del Código Orgánico de Tribunales establece las funciones del notario, señalando en su numeral 1° que le corresponde “extender los instrumentos públicos con arreglo a las instrucciones que, de palabra o por escrito, les dieren las partes otorgantes”. Según se aprecia, la citada disposición si bien hace explícita la función del notario de “extender” los instrumentos que entre ellos se otorgaren, sólo vincula este deber a las fórmulas o instrucciones que las partes otorgantes le impartieren. En otros términos, se vuelve a advertir en este caso, la falta de la debida correspondencia del contenido del instrumento y las instrucciones de las partes con su necesaria conformidad con la ley; en circunstancias que la función del notario no puede agotarse con la sola correspondencia del instrumento respectivo y la voluntad e instrucciones de los requirentes, pues en su calidad de ministro de fe su deber debe extenderse a

la conformidad del acto respecto del cual precisamente da fe.

En razón de ello el proyecto extiende la responsabilidad del notario más allá de verificar el cumplimiento de requisitos formales. El notario deberá además examinar las escrituras públicas que ante él se pretenden celebrar, debiendo rechazar la autorización y advertirlo a las partes si fuere visible la falta de algún elemento esencial del acto o contrato o la concurrencia de infracciones manifiestas al orden público.

La intervención del notario mediante dicho examen, no pretende mermar en absoluto la autonomía de la partes para determinar el contenido del acto o contrato, sino más bien procurarles la seguridad de que su consentimiento tendrá como resultado el nacimiento a la vida del derecho de un acto jurídico que satisfaga las normas más básicas de nuestro ordenamiento jurídico.

3. Imparcialidad en el trato a las partes.

Confiar al notario el control de legalidad, exige de él honrar un particular principio: la imparcialidad. Dos ciudadanos podrían libremente acudir a un notario para celebrar un acto, sin estar necesariamente acompañados por abogados particulares que hayan confeccionado previamente la escritura. Frente a ello, el notario no puede negarse a extender y autorizar el acto que las partes le solicitan, si es lícito. En ese proceso el notario deberá explicar el contenido del contrato a ambas partes y orientarlas en sus decisiones, pero sin promover más los intereses de una parte sobre la otra.

Mediante la modificación del artículo 407 del Código Orgánico de Tribunales, se fija el deber del notario de informar a las partes el contenido del instrumento que suscriben, así como las obligaciones que asumen y los efectos de su actuación, debiendo cumplir con

especial énfasis esta obligación tratándose de personas que por cualquier condición fácilmente perceptible, tales como la edad o dificultades de comunicación, a fin de constatar el pleno y libre consentimiento informado del compareciente.

4. Conservación y registro

Por último, la función más tradicional que cumple el notario es, y seguirá siendo, conservar y guardar fiel registro de los actos que ante él se otorgaren, pero sólo de aquellos que la ley considera más importantes.

Sin embargo, el numeral 7° del mismo artículo 401 número 7 establece genéricamente la obligación del notario de conservar los instrumentos ante él otorgados, sin precisar que ese deber sólo se contempla en relación a los instrumentos públicos, siendo necesaria la adecuación del precepto al resto de las disposiciones que rigen la materia.

En términos más detallados, el proyecto de ley especifica el deber de conservación de los instrumentos que ante los notarios se otorgaren, se acota a los instrumentos “públicos” y a aquellos “protocolizados”.

5. Requisitos para desempeñar la función.

a. Igualación de requisitos.

Actualmente, de acuerdo a las prescripciones pertinentes del Código Orgánico de Tribunales, los requisitos para detentar el cargo de notario, conservador o archivero no son las mismas. Así, se advierte del artículo 463 del citado cuerpo legal que para ser notario se requiere cumplir, entre otras, con las mismas condiciones necesarias para ser juez de letras de comuna o agrupación de comunas. En la actualidad, para ocupar este último cargo se necesita haber aprobado satisfactoriamente el curso de formación para Postulantes al Escalafón Primario del Poder Judicial, lo

que evidentemente no resulta aplicable a los escribanos.

Por otra parte, el artículo 465 del mismo Código, establece una serie de impedimentos para desarrollar el cargo de notario que no resultan aplicables a los conservadores y archiveros, toda vez que el artículo 466 del cuerpo legal en referencia sólo exige a éstos ser abogado.

En atención a la trascendental función en la fe pública que todos ellos desempeñan, resulta razonable fijar similares exigencias de idoneidad e inhabilidad, por lo que el proyecto sugiere unificar las condiciones actualmente existentes para detentar estos cargos, siendo destacable, además, la consagración del requisito de experiencia en el ejercicio profesional por, al menos, cinco años.

Concretamente, las modificaciones propuestas postulan:

i. Suprimir la referencia a los notarios en el inciso primero del artículo 463 del Código Orgánico de Tribunales, a fin de evitar la remisión indirecta al cumplimiento del requisito de aprobación satisfactoria del curso de formación para Postulantes al Escalafón Primario del Poder Judicial.

ii. Agregar un inciso segundo, nuevo, al artículo 463, que fije los requisitos comunes para ser notario, conservador y archivero.

iii. Modificar el artículo 465 del Código Orgánico de Tribunales, que fija las inhabilidades para ser notario, actualizando sus numerales y haciéndolos aplicables a notarios, conservadores y archiveros.

b. Implementación de exámenes habilitantes y de ascenso.

Según advertimos, la fe pública notarial, registral y de archivo, exige a quienes desempeñan tales funciones los mayores estándares de idoneidad profesional para su ejercicio. Dentro de esta línea, los conocimientos jurídicos y

técnicos del sistema y su funcionamiento, hacen imperativo el debido cercioramiento de la capacidad de los postulantes a estos cargos a través de su examinación objetiva.

En atención a ello, mediante la incorporación de dos nuevos incisos al artículo 287 del Código Orgánico de Tribunales, el proyecto fija el deber de aquellos abogados externos que deseen ingresar a los cargos de notario, conservador y archivero, de rendir satisfactoriamente un examen habilitante en que se midan sus conocimientos sobre la materia.

Además este examen, como veremos, cumplirá el rol principal a la hora de los ascensos de categoría en la carrera funcionaria de notarios, conservadores y archiveros. Concretamente, entre varios postulantes a un mismo cargo se seleccionará a aquel que obtuviere el mejor puntaje, acreditando así sus mayores conocimientos de entre sus competidores.

6. Nombramiento de notarios, conservadores y archiveros

En nuestro actual sistema de nombramiento de notarios, conservadores y archiveros, existe una participación conjunta del Ejecutivo y el Poder Judicial. El primero está encargado de elegir entre las ternas de postulantes a aquél que ocupará la respectivo plaza, mientras que el segundo está a cargo de la confección de las listas de esos tres postulantes a cada cargo.

La carrera funcionaria que inspira la vida de estos Auxiliares de la Administración de Justicia, implica privilegiar la participación de aquellos que ya detentan cargos en notarias, conservadores y archivos judiciales, en especial cuando ellos corresponden a categorías superiores, tal como lo contempla el artículo 287 del Código Orgánico de Tribunales.

A fin de permitir la participación de más personas que pudieran estar interesadas en ocupar estos cargos, tanto

de aquellos que ya detentan estas calidades como de aquellas que no, el proyecto propone, a través de la modificación del citado artículo, mutar del sistema actual de ternas conformado por las Cortes de Apelaciones, a otro de postulación abierta directamente a la Corporación Administrativa del Poder Judicial según una prueba objetiva de conocimientos.

Concretamente, a los cargos de primera y segunda categoría sólo podrán postular los notarios, conservadores o archiveros de la misma categoría o la inmediatamente inferior que llevaren a lo menos 3 años en su cargo titular. Esta limitación en el universo de postulantes es en respecto de su connotación de carrera funcionaria.

De entre ellos, se elije en base a los méritos. Primeramente según el mejor puntaje en un examen de conocimientos objetivos. En el evento de empate en dicho examen, se preferirá al que hubiere obtenido mejor puntaje en el examen anterior que hubiere rendido y así sucesivamente.

Respecto de la tercera categoría, en cambio, podrán postular los de la misma categoría o abogados externos que hayan aprobado el examen habilitante. Lo importante aquí es que respecto de la tercera categoría compiten en igualdad de condiciones los abogados externos, por una parte, con los notarios, conservadores y archiveros, por la otra. De entre todos se erigirá aquél con mejor desempeño en la prueba de conocimientos.

Este nuevo sistema de nombramiento será un cambio fundamental, introduciendo transparencia y objetividad en un ámbito que ha sido objeto de fuertes críticas ciudadanas. El nombramiento será público y en base a criterios precisos, que eliminan discrecionalidades —tanto de las Cortes de Apelaciones para formar las ternas, como del Poder Ejecutivo para elegir a uno de eso tres— que se pueden prestar para influencias.

Junto con ello, se eliminan los nombramientos por permutas o traslados para los notarios, conservadores o archiveros superando, con ello, esta alternativa de nombramientos poco claros. Con este proyecto todas las designaciones de cargos titulares estarán sujetos a este nuevo procedimiento objetivo y transparente.

7. Aumento de inhabilidades.

Como una forma de evitar posibles conflictos de interés en el proceso de postulación al respectivo cargo de notario, conservador o archivero, se ha estimado necesario aumentar sus inhabilidades, a modo de impedir que presten servicios profesionales en la respectiva Corte de Apelaciones.

La modificación concreta propuesta por la iniciativa, sugiere la incorporación de las incompatibilidades anteriormente mencionadas al inciso primero del artículo 260 del Código Orgánico de Tribunales.

Asimismo, se agrega una nueva causal de término de la función de los Auxiliares de la Administración de Justicia, consistente en la salud incompatible con el cargo, incorporando dicho precepto a un nuevo inciso segundo del artículo 495 bis del Código Orgánico de Tribunales.

8. Suplencias de notarios y conservadores.

En la actualidad, cuando un notario o conservador no puede ejercer su función por alguna circunstancia, el Presidente de la Corte de Apelaciones o el juez de letras respectivo –dependiendo si el oficio del notario está ubicado o no en un lugar asiento de Corte de Apelaciones– debe proceder a designar al abogado que haya de reemplazarlo, debiendo éste último prestar juramento ante el mismo funcionario que lo designa. Lo anterior torna excesivamente engorroso y burocrática la suplencia de estos cargos.

La modificación propugna simplificar la materialización de las suplencias de los notarios, mediante la modificación del artículo 402 del Código Orgánico de Tribunales, estableciendo que en el mes de marzo de cada año, todo notario deberá proponer al Presidente de la Corte de Apelaciones o al juez de letras respectivo, según corresponda, el nombre de dos abogados que hayan de reemplazarle en caso de ausencia o inhabilidad. En caso de aceptarse la designación, el o los abogados respectivos podrán cumplir la suplencia hasta el 31 de marzo del año siguiente, debiendo prestar juramento por una sola vez para todo este período.

Sin perjuicio de esta facilitación, se mantiene la obligación del notario de solicitar al presidente de la Corte el permiso para ausentarse de su oficio, el cual calificará la verdadera necesidad de dicha ausencia.

Finalmente, la disposición deja en claro que el notario suplente actuará bajo la responsabilidad del titular.

9. Regulación legal de actuaciones notariales de uso frecuente.

a. Regulación de actas extendidas ante notario.

Las actas, pese a ser una actividad cotidiana en los oficios notariales no tienen una regulación legal que señale la manera de llevarlas a efecto.

Por ello, la iniciativa legal aborda esta actividad notarial no positivizada en nuestro sistema, previniendo que en atención a las instrucciones el notario deberá actuar a requerimiento de parte interesada, nunca de oficio, cuestión que va en la línea de uno de los principios que informan al notariado de tipo latino, según el cual el notario siempre actúa a requerimiento o a petición de parte y nunca por iniciativa propia.

Este requerimiento hace nacer lo que la doctrina llama "pacto de adhesión", que impone al requirente o rogante la

sinceridad en sus declaraciones y al rogado, en este caso el notario, de escuchar, aconsejar y dar forma jurídica a la pretensión del rogante, a más de guardar el secreto profesional.

Asimismo, se establece la necesidad o exigencia al notario de dar a conocer a terceros ante quienes se realiza la diligencia, de su condición de tal, lo cual busca la transparencia en su actuación, pues el ministro de fe no puede desarrollar su cometido en forma encubierta u ocultando su calidad.

b. Instrucciones encargadas a los notarios.

La custodia de valores o documentos representativos de pago es también una actuación diaria en los oficios que no tiene reconocimiento legal. Esta falta de reconocimiento positivo no sólo evidencia un desfase entre la práctica notarial y la legalidad, sino también resta regulación idónea al desarrollo de esta actividad de común exigencia que obligue a los notarios a actuar bajo patrones comunes de resguardo y procedimiento para su ejercicio.

En atención a lo dicho, el proyecto intenta definir las instrucciones a la luz de los aportes efectuados en ese sentido por nuestra jurisprudencia, señalando la manera en que ellas deben consignarse y ejecutarse y la debida correspondencia de su contenido con nuestro ordenamiento jurídico.

Concretamente el proyecto agrega un nuevo artículo 439 ter, al Código Orgánico de Tribunales, definiendo la custodia de valores o documentos representativos de pago que se entreguen a un notario con motivo u ocasión de la celebración de un acto o contrato y mediante instrucciones escritas, como un encargo o comisión de confianza que obliga a aquél, en caso de aceptarla, a cumplirla en la forma y condiciones que las partes otorgantes la han indicado, debiendo ceñirse a las prescripciones que, en detalle, señala el artículo

propuesto, debiendo velar especialmente porque las instrucciones no vulneren el interés fiscal o constituyan contratos simulados.

10. OTRAS MODIFICACIONES A ACTUACIONES NOTARIALES

a. Inserción de documentos a las escrituras públicas.

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 410 del Código Orgánico de Tribunales, en las escrituras públicas no son de obligada inserción documentos de ninguna especie, a menos que alguno de los otorgantes lo requiera. Del mismo modo, en caso de exigirse por la ley la inserción de determinado documento, de acuerdo a la citada disposición se entiende cumplida esa obligación por su exhibición al notario, quien debe dejar constancia de este hecho con la individualización del documento en la misma escritura.

Sin embargo, la importancia que el notario haga un efectivo control de legalidad de los actos que ante él se autorizan, exige hacer una modificación a esta regla. Para las partes, por regla general, seguirá siendo discrecional acompañar documentos o no a la escritura; salvo que el notario exija una aclaración o instrumento para subsanar posibles vicios de legalidad o representación que viere en el acto. Entonces, estas aclaraciones o instrumentos exigidas por el notario para garantizar la legalidad del acto, sí serán insertadas obligatoriamente en la escritura misma.

Además, desde un punto de vista práctico la aplicación de esta norma se torna compleja, dado el importante número de escritura otorgadas especialmente por inmobiliarias y con financiamiento bancario que resultan excesivamente extensas, ya que requieren que esos contratos lleven insertos documentos tales como el certificado municipal de número, certificado municipal de recepción definitiva, certificado municipal de urbanización, certificado de

impuesto territorial de el o los predios sobre los que se ha levantado el edificio o villa habitacional, certificado del Servicio de Impuestos Internos sobre los roles de avalúo asignados a cada lote o vivienda, entre otros.

Todo esto encarece la escritura por lo extensa que resulta y hace aun más lento llegar a la autorización de ella y la dación de copias.

En función de este problema, el proyecto propone alterar el artículo en comento, en el sentido de prescribir que en las escrituras otorgadas masivamente para conjuntos habitacionales, como Condominios, villas, poblaciones, loteos y otros similares, el organismo que otorgue esos contratos podrá protocolizar en la notaría dicha documentación, a efectos que en las escrituras respectivas sólo sea suficiente hacer mención a dicha documentación, no siendo necesario adjuntar copia de ellas en cada instrumento.

b. Registro de firmas.

En la actualidad, para autorizar las firmas que se estampen en instrumentos privados, el artículo 425 del Código Orgánico de Tribunales dispone que los notarios deben dar fe del conocimiento o de la identidad de los firmantes y dejar constancia de la fecha en que se firman. La amplitud de esta disposición, no explicita algún método de comprobación en escrituras privadas de la efectividad de las firmas de personas que no pueden apersonarse ante el escribano. En atención a ello, el proyecto propone regular de manera más expresa y específica la manera en que el notario procederá a la autorización de las firmas puestas en instrumento privado, limitándola a dos fórmulas: que ellas se corroboren en su presencia por el propio firmante o, en caso de no poder éste apersonarse en el oficio del notario, que se compruebe o coteje la firma con la que conste en el registro que el respectivo notario lleve al efecto.

Cabe señalar que el registro de firmas a que se alude, sólo podrá ser utilizado para los fines expresados con anterioridad, y la autorización dada por los firmantes que deseen figurar en él caducará cuando el propio interesado lo comunique por escrito al ministro de fe.

Materialmente, mediante la modificación de los artículos 425 y 401 N° 10 del Código Orgánico de Tribunales, el proyecto propone:

i. Acotar la forma de acreditar la autenticidad de la firma en instrumentos privados cuando no se cuenta con la presencia del firmante, sólo a la constatación de la rúbrica con aquella que exista en el Registro de Firmas de la respectiva Notaría.

ii. De esta forma, si la persona no está presente en la Notaría y si ella no está inscrita en el registro de firmas de la correspondiente Notaría, el ministro de fe no podría autorizar la rúbrica.

iii. Crear un Registro de Firmas como medio de constatación de las rúbricas puestas en instrumentos privados de personas que no estén presentes ante el escribano. El uso de este sistema de verificación, sólo podrá acotarse a la comprobación de las firmas de quienes voluntariamente deseen incorporarse a él, con pleno respeto de las normas de la ley N° 19.628.

11. TRASPASO DE ASUNTOS JUDICIALES NO CONTENCIOSOS A SEDE NOTARIAL.

Las mismas razones que sustentan la concepción del sistema notarial como una herramienta de prevención de conflictos judiciales, sirven para permitir a estos ministros de fe, encargarse de asuntos de naturaleza no contenciosa que actualmente están radicados en los tribunales de justicia.

Ciertamente, la facultad de desjudicialización de estas materias, exige ser cuidadoso en las competencias que sean objeto de esta posibilidad que se abre para que ellas sean vistas en

sede notarial, a fin de evitar que estas reformas entren contradicción con los resguardos y derechos de las personas que, precisamente la iniciativa pretende mejorar, facilitando y reduciendo notablemente los tiempos de respuesta en este tipo de gestiones.

Concretamente, la iniciativa legal permite realizar en sede notarial, las siguientes actuaciones hoy reservadas exclusivamente al ámbito jurisdiccional:

a. La autorización para el cobro de pensiones asistenciales.

Es común que personas que se hallan impedidos de prestar su consentimiento, no se encuentren en condiciones de hacer el cobro de sus pensiones de invalidez o vejez –que en muchas ocasiones es su única fuente de ingresos- ni menos de otorgar poder a las personas que están a su cuidado. Si bien existen mecanismos judiciales para declarar la interdicción y administración de los bienes de estas personas, el espacio temporal que la decisión judicial exige o la simple falta de un interesado que decida acudir a la justicia en ese sentido, hacen necesaria la generación de una instancia no contenciosa que permita, de manera provisoria, autorizar a una persona cercana al afectado para cobrar las pensiones de vejez de aquél, de tal manera de hacer sustentable su manutención, sin perjuicio de lo que se decida en sede jurisdiccional en caso de deducirse oposición o acciones que cuestionen o entren en conflicto con la autorización notarial.

b. Informaciones para perpetua memoria.

En el Título XIV, del Libro IV, del Código Orgánico de Tribunales, se consagran las informaciones para perpetua memoria. Estas actuaciones no contenciosas, mediante las cuales se permite la acreditación de informaciones que tiene el valor de una presunción legal eventualmente invocables en juicio,

están exclusivamente entregadas a los tribunales de justicia.

Dada la naturaleza de esta gestión, no se advierten razones para impedir realizar aquélla en una sede no jurisdiccional, siendo el notario un funcionario ante el cual perfectamente se pueden rendir estas informaciones.

Por lo anterior el proyecto otorga a los interesados la posibilidad de rendir informaciones de perpetua memoria ante los citados Auxiliares de la Administración de justicia, sin suprimir la posibilidad de hacerlo ante los tribunales, a elección del propio interesado.

C. Extravío de una letra de cambio.

En la línea de permitir a los interesados contar con una alternativa a la solución judicial para los trámites no contenciosos en que ello sea pertinente, el proyecto habilita a los notarios para encargarse de la gestión de extravío y reconstitución de una letra de cambio, sujetándola a las mismas formalidades y medidas de publicidad contempladas en el procedimiento judicial respectivo y regulado en la ley N° 18.092, y siempre que esa gestión conserve su calidad no contenciosa.

12. Cambio en la nomenclatura del reglamento del registro conservatorio de bienes raíces.

El Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, vigente desde 1857, constituye el marco normativo más relevante para la actividad registral en materia inmobiliaria. A pesar del uso de la voz “reglamento”, que conforme a nuestro actual ordenamiento es propio de la actividad normativa desplegada por el ejecutivo, numerosas materias en él reguladas resultan de dominio legal a la luz de nuestra Carta Fundamental.

Es así que las pocas modificaciones de que ha sido objeto el citado reglamento, lo han sido por obra de

mandatos de jerarquía legal, como la ley N° 7.612, de 1943 y la ley N° 10.512, de 1952.

En vista de estos antecedentes y a fin de adecuar la nomenclatura del marco legal de las actuaciones de los conservadores de bienes raíces, es que el proyecto propone remplazar la terminología “reglamento” por la voz “ley” para hacer referencia al cuerpo normativo aludido.

13. Folio real.

En nuestro sistema registral actual, los actos jurídicos que sucesivamente se realizan sobre un inmueble y que son inscritos, van siendo registrados y adjuntados a un libro de acuerdo a la fecha de la respectiva inscripción, quedando dispersos en los diferentes libros de acuerdo al año, foja y número de la inscripción, sin tener paralelamente un registro unificado que de cuenta, en orden cronológico y sistematizado, de todos los actos jurídicos recaídos en la propiedad raíz.

Lo anterior dificulta y provoca demoras en el estudio de la historia de los inmuebles necesaria para realizar los diversos actos jurídicos, generando costos relevantes para las partes.

Según el ranking Doing Business 2012 del Banco Mundial, en que se compara la facilidad para hacer negocios en 183 países, en el indicador de registro de propiedad, Chile se encuentra en el lugar numero 53, muy por debajo de la ubicación 39 que tenemos en el ranking general. El indicador incorpora seis trámites que se realizan en 31 días con un costo de 1,3% el valor de la propiedad. Entre estos trámites, se encuentra el estudio de títulos, cuyo plazo es muy relevante dentro de todo el proceso.

Para agilizar y reducir los costos asociados a la realización de los estudios de títulos de la propiedad, así como para facilitar el acceso del público en general a los registros conservatorios, sin arriesgar por su parte la seguridad jurídica, creemos

necesario crear un registro asociado al propio inmueble o folio real –en vez del nombre del titular del derecho de dominio– cuya individualización pormenorizada debiera iniciar el archivo o carpeta que contenga todos los actos jurídicos que sucesivamente se practiquen sobre él. La incorporación de un folio real asemejaría nuestro sistema registral al existente en países como España, Portugal y Alemania y seguiría reformas implementadas recientemente por países como Francia y permitiría una reducción significativa en el tiempo y costo del estudio de títulos necesario para transferir la propiedad.

Esta modificación se traduce en que, una vez entrada en vigencia la presente iniciativa, cada conservador, al momento de recibir una nueva solicitud de inscripción de una constitución, transferencia o transmisión de un derecho real sobre un inmueble, creará un registro o folio electrónico particular destinado a concentrar toda su historia jurídica y en el que detallará su individualización, sus propietarios, las hipotecas, gravámenes y prohibiciones de que sea objeto, de manera tal que las sucesivas constituciones, transferencias, transmisiones y modificaciones de derechos reales sobre el inmueble, así como las interdicciones y prohibiciones que pesen sobre el mismo se anotarán correlativamente en ese mismo folio real, a continuación de la singularización del inmueble.

El tránsito desde un modelo de folio personal a uno real y electrónico, es una tarea de gran envergadura, que compromete además la seguridad jurídica. Habida cuenta de esto, mediante esta modificación se busca diseñar los cimientos que permitan avanzar en el futuro hacia un pleno folio real, sin abolir totalmente los ya existentes. Esto explica, entonces, el por qué se ha optado por mantener los diversos registros en papel, en vez de una sustitución inmediata de ellos.

Mediante esta nueva regulación será un deber para los conservadores manejar de manera digital la información que ingresa a su oficio, para lo cual deberán digitalizar todas aquellas inscripciones que efectúen. Con esto, se facilitará la administración de la información de parte de los conservadores, permitiendo entregarla de forma más expedita y en menor tiempo.

Dado que el folio real busca integrar toda la información referida a un mismo bien raíz, se ha establecido mediante una norma transitoria la obligación para los conservadores de digitalizar toda la información referida a la propiedad raíz de los último treinta años, que conste en los libros que fueren de su cargo.

Las características, requisitos y menciones que deba contener este folio y el modo en que los conservadores deberán proceder a su generación y seguimiento, se fijarán en el Reglamento que al efecto dictará el Ministerio de Justicia.

Las modificaciones concretas que normativamente plantea el proyecto son las siguientes:

a) Incorporar la modalidad de folio real expresamente en nuestra legislación. Ello, mediante su consagración en el Reglamento del Registro del Conservador de Bienes Raíces -que de acuerdo a la iniciativa pasa denominarse “Ley del Registro Conservatorio de Bienes Raíces”- a través de un nuevo artículo 51 bis.

b) Establecer que un Reglamento dictado por el Ministerio de Justicia regulará las características, requisitos y menciones que deba contener el folio real y el modo en que los conservadores deberán proceder a su generación y seguimiento.

14. División de territorios jurisdiccionales del conservador de bienes raíces.

En la actualidad, la regla general es que en cada comuna o agrupación de

comunas que constituya territorio jurisdiccional de juzgado de letras exista un conservador, tal como lo establece el artículo 447, inciso 1°, del Código Orgánico de Tribunales. Por otra parte, el artículo 450 del mismo cuerpo legal consagra la potestad del Presidente de la República para disponer, previo informe favorable de Corte de Apelaciones respectiva, la división del territorio jurisdiccional servido por un conservador, cuando él esté constituido por una agrupación de comunas, creando los oficios conservatorios que estime pertinentes.

En el caso de Santiago, el citado Código expresamente señala en su artículo 449 que en dicha comuna habrá un registro conservatorio con competencia en el territorio jurisdiccional de la Corte de Apelaciones de Santiago, dividiendo su ejercicio en tres funcionarios: uno a cargo del Registro de Propiedad, de Comercio, de Prenda Industrial, de Prenda Agraria y de Asociaciones de Canalistas; otro a cargo del Registro de Hipotecas y Gravámenes; y otro a cargo del Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar y el Registro Especial de Prenda.

Al estar regulado excepcionalmente por la ley el territorio jurisdiccional del conservador de bienes raíces de Santiago, se priva al Ejecutivo de la facultad de dividir los oficios conservatorios con jurisdicción sobre el territorio de la Corte de Apelaciones de dicha comuna, facultad con que el Presidente de la República sí cuenta para el resto del país, sin que aparezca en la actualidad justificada una disposición restrictiva de esta naturaleza.

En razón de lo anterior, el proyecto propone establecer la posibilidad que el Presidente de la República pueda dividir el oficio del Conservador de Bienes Raíces de la Corte de Apelaciones de Santiago, con informe favorable previo de ese Tribunal, aclarando que con el resultado de la división, cada oficio conservatorio resultante será desempeñado

unipersonalmente (a diferencia de lo que ocurre en la actualidad, que es ejercido por tres en el caso de Santiago).

15. Otras modificaciones al sistema registral.

Dentro de las enmiendas que la presente iniciativa propone a la regulación en materia inscripcional de la propiedad, el proyecto dispone en detalle la forma y menciones en que se llevará el Repertorio, con adecuación a la modalidad de folio real incorporada por el proyecto.

Otro tanto ocurre en la forma de materializar las inscripciones en cada uno de los registros del conservador, siendo destacable la regulación expresa en cuanto a la forma de acompañar y archivar los planos que presenten las partes a las inscripciones, siendo obligatoria su presentación cuando se intentaren inscribir derechos reales que gravan parcialmente un inmueble.

Junto con lo anterior, la iniciativa uniforma la manera en que el conservador deberá certificar la situación de los inmuebles, mediante un documento que permita identificar todos los hitos relevantes que actualmente se encuentran vigentes sobre la propiedad.

16. Adscripción de archiveros.

Conforme lo dispone el artículo 454 del Código Orgánico de Tribunales, habrá archivero en las comunas asiento de Corte de Apelaciones y en las demás comunas que determine el Presidente de la República, con previo informe de la Corte de Apelaciones.

Atendidas las dificultades que origina a los tribunales de justicia no contar con espacio para mantener las causas en archivo, es necesario y conveniente crear nuevos oficios de archiveros judiciales en el país, pues los que en la actualidad existen se encuentran generalmente sólo en las ciudades asiento de Cortes de Apelaciones.

Por otra parte, los emolumentos que perciben estos auxiliares de la administración de justicia, no permite la existencia de esos cargos en forma autónoma, sino que fusionados con los de notarios y/o de conservadores, forma en que se ha procedido hasta la fecha en todos los casos, salvo en Santiago en que existe como oficio independiente.

El nombramiento de cargos de archivero respecto de quienes detentan la función de notarios y/o de conservadores efectuados hasta la fecha ha contado con la buena disposición de estos últimos.

No obstante lo anterior, se ha creído necesario aclarar mediante una habilitación legal expresa, y en aras de la certeza jurídica que exige la regulación de la fe pública, la posibilidad que se pueda disponer imperativamente que el cargo de archivero pueda ser desempeñado por quienes ejerzan el cargo de conservador o notario.

El proyecto que ahora se somete a Vuestra consideración implicará, en la práctica, que los conservadores y notarios deberán prestar, en algunos casos, y en aquellas comunas o agrupaciones de comunas en que se justifique, un servicio a la comunidad como contrapartida al hecho de ejercer una función pública que ha sido conferida por el Estado, que es remunerada con el pago de derechos arancelarios efectuado por los usuarios del sistema y la que, las más de las veces, debe recurrirse obligatoriamente por mandato legal.

Por consiguiente, y con el propósito de contribuir a la mejor utilización de los espacios ocupados por los tribunales de justicia, y, por tanto, al mejor desempeño de sus funciones, como asimismo, con el objetivo de posibilitar la creación de nuevos archiveros para atender las necesidades de los usuarios, es que se propone modificar el artículo 454 permitiendo la adscripción de un archivero a alguna notaría o conservador, previo informe de la Corte de Apelaciones respectiva.

En mérito de lo precedentemente expuesto, someto a vuestra consideración, el siguiente

P R O Y E C T O D E L E Y:

“Artículo 1°.- Introdúcense las siguientes modificaciones al Código Orgánico de Tribunales:

1) Agrégase, en el artículo 260, inciso primero, tras el punto aparte (.) que pasa a ser coma (,), la expresión “ni aquéllos que presten servicios profesionales de cualquier naturaleza a la respectiva Corte de Apelaciones.”.

2) Reemplázase el artículo 287 por el siguiente:

“**Art. 287.** Para proveer los cargos de notario, conservador y archivero se seguirá el siguiente procedimiento:

a) Para integrar los cargos de primera y segunda categoría podrán postular todos los notarios, conservadores y archiveros de la misma categoría o de la inmediatamente inferior que expresen su interés y llevaren, a lo menos, 3 años como titular en su cargo actual. De entre ellos, la Corporación Administrativa del Poder Judicial, convocará un concurso público y objetivo, mediante el cual seleccionará a aquél con mejor puntaje, según el examen de conocimientos establecido en el artículo 402 bis. Si varios postulantes se encontraren en la misma situación, se preferirá a aquél que en los últimos tres años figure con las mejores calificaciones en las listas de méritos reguladas en el inciso tercero del artículo 278.

b) Para integrar los cargos de tercera categoría podrán postular todos los notarios, conservadores y archiveros de la misma categoría y abogados externos que hayan aprobado el examen de conocimientos establecido en el artículo 402 bis dentro de los últimos tres años, que expresen su interés en el cargo. La Corporación

Administrativa del Poder Judicial, convocará un concurso público y objetivo, mediante el cual seleccionará a aquél que obtenga el mejor puntaje en dicho examen de conocimientos. En caso de empate, se preferirá al que hubiere obtenido mejor puntaje en los otros exámenes realizados dentro de los últimos tres años y así sucesivamente. En caso de un nuevo empate, deberá realizarse una prueba especial al efecto.

Los notarios, conservadores, archiveros y los abogados externos postularán con el mejor puntaje obtenido en el examen de conocimiento que hubieren rendido dentro de los 3 años anteriores al llamado a concurso para proveer el cargo. Entre los abogados extraños no podrán postular los miembros del Escalafón Primario del Poder Judicial.

La Corporación Administrativa del Poder Judicial publicará en su sitio web los cargos que estuvieren vacantes, los nombramientos y las listas de todos los postulantes, señalando su puntaje en la prueba de conocimientos, la antigüedad en su cargo y las calificaciones en la lista de méritos.

Una vez concluido el proceso de selección, los postulantes tendrán derecho a reclamar ante la Corporación Administrativa del Poder Judicial, cuando consideren que se han producido vicios o irregularidades en su realización, conforme a las disposiciones previstas en este artículo y en el respectivo reglamento. Para estos efectos, tendrán un plazo de cinco días contados desde la publicación del cierre del proceso. Dentro del plazo de diez días la Corporación podrá desestimar el reclamo o acogerlo, pudiendo, en este caso, corregir o repetir el procedimiento aplicado o anular el proceso de selección. Resuelto este recurso, los postulantes podrán deducir reclamación ante el Ministerio de Justicia, dentro del plazo de cinco días contados desde que se hubiere notificado la resolución de la Corporación.

Mediante reglamento expedido por decreto del Ministerio de Justicia, se regulará el proceso concursal para proveer los cargos de notarios, conservadores y archiveros, según las normas establecidas en los incisos precedentes, garantizando su carácter público y objetivo.”.

3) Agrégase el siguiente inciso segundo al artículo 310:

“No obstante la regla anterior, no procederán las permutas ni traslados respecto de los notarios, conservadores y archiveros. En consecuencia, su

nombramiento se regirá exclusivamente por el procedimiento del artículo 287.”.

4) Reemplázase el artículo 399, por el siguiente:

“**Art. 399.** Los notarios son ministros de fe pública encargados de extender y autorizar los instrumentos públicos y privados que ante ellos se otorgaren conforme a derecho, de guardarlos en los casos que la ley lo señale, de dar copias de ellos y de practicar las demás diligencias que la ley les encomiende.”.

5) Modifícase el artículo 401 en el siguiente sentido:

a) Reemplázase el numeral 1 por el siguiente:

“1. Extender y autorizar los instrumentos públicos y privados con arreglo a la ley y a las instrucciones que, de palabra o por escrito, las partes otorgantes le dieren;”.

b) Agrégase, en el numeral 7, tras la palabra “instrumentos” la expresión “públicos”; e intercálase entre la voz “otorguen” y la coma que le sigue, la frase “y los documentos por ellos protocolizados”.

6) Agrégase el siguiente artículo 401 bis:

“**Art. 401 bis.** El notario deberá realizar personalmente aquellas funciones que la ley le encomienda, sin perjuicio de tener asistentes o asesores.

El notario será responsable civil y disciplinariamente por infringir lo señalado en el inciso anterior, como asimismo de los actos que realicen las personas dependientes de su notaría.”.

7) Sustitúyese, en el artículo 402, los incisos primero, segundo y tercero por los siguientes, pasando el actual inciso cuarto a ser quinto:

“En el mes de marzo de cada año, cada notario deberá proponer, por escrito, al Presidente de la Corte de Apelaciones respectiva o al Juez de turno competente, según a quién le corresponda calificarlo, dos abogados que hubieren aprobado el examen de conocimientos del

artículo 402 bis, para que lo remplacen en caso de ausencia o inhabilidad. A la aceptación de esta proposición, deberá seguir la designación formal de los notarios suplentes, cuya duración se extenderá hasta el 31 de marzo del año siguiente, debiendo el o los suplentes prestar juramento en esa única oportunidad por todo el período señalado.

En caso de ausencia o inhabilidad del notario, sin que éste hubiere efectuado la proposición a que se refiere el inciso anterior, el presidente de la Corte de Apelaciones o el juez de letras de turno respectivo designará al abogado que haya de reemplazarle mientras dure el impedimento, en cada caso.

El suplente actuará bajo la responsabilidad del notario que hubiere propuesto su designación.

Las suplencias a que se hace referencia en el presente artículo se verificarán previo decreto judicial que califique su necesidad y llame al substituto que corresponda.”.

8) Incorpórase el siguiente artículo 402 bis, nuevo:

“**Art. 402 bis.** La Academia Judicial realizará una vez al año un examen de conocimientos jurídicos para postular al cargo de notario, conservador y archivero.

La aprobación de dicho examen, dentro de los últimos tres años, contados desde el llamado a concurso para proveer el cargo, será requisito para postular. El puntaje que se considerará para la selección será el mejor obtenido durante ese período.

Los abogados externos que quisieren postular a un cargo de notario, conservador o archivero, deberán haber aprobado dicho examen dentro de los últimos tres años anteriores a la fecha del llamado a concurso para proveer el respectivo cargo.

Los notarios, conservadores y archiveros, deberán rendir periódicamente este examen, con una frecuencia no superior a tres años. La inasistencia o reprobación del mismo obligará al respectivo notario, conservador o archivero a rendir el examen que se imparta al año inmediatamente siguiente. La reprobación o no rendición de este segundo examen, será causal de expiración de sus funciones.

Las características de la evaluación de la que trata este artículo, serán fijadas por la Academia Judicial en conformidad a esta ley y al Reglamento del Ministerio de Justicia señalado en el artículo 287, que regula el proceso concursal y su carácter público y objetivo.”.

9) Agrégase el siguiente inciso segundo al artículo 403:

“El notario no podrá excusarse de extender y autorizar una escritura pública sobre un acto lícito que las partes solicitaren celebrar ante él.”.

10) Incorpórase al artículo 407, el siguiente inciso segundo, nuevo:

“Sin perjuicio de lo señalado en el inciso precedente, es obligación del notario informar a las partes imparcialmente el contenido del instrumento que suscriben, las obligaciones que asumen y los efectos del acto o contrato respectivo, debiendo actuar con especial celo cuando se trate de personas por cuya edad, nivel de comunicación o cualquier otra condición fácilmente perceptible, sea necesaria la plena comprobación del consentimiento informado del otorgante.”.

11) En el artículo 410:

a) Agrégase, en el inciso primero, después de la palabra “requiera” la siguiente frase “o el notario lo exija para efectos de lo señalado en losinciso siguientes y en el artículo 414 bis”.

b) Incorpóranse los siguientes incisos tercero, cuarto, quinto y sexto nuevos:

"En aquellas escrituras en que debe hacerse referencia o inserción de documentos que son otorgados en forma masiva para conjuntos habitacionales, condominios, villas, poblaciones, loteos y otros similares, y en los cuales intervengan las Municipalidades, el Servicio de Vivienda y Urbanismo, instituciones bancarias o financieras, cooperativas y otras similares, la entidad que otorgue este tipo de contratos podrá protocolizar en la notaría respectiva la totalidad de dicha documentación, con el objeto que en la escritura que al efecto se otorgue, sólo sea suficiente hacer mención a dicha documentación, evitando la copia y su inserción en cada escritura.

En todo caso, será responsabilidad del notario verificar la existencia y vigencia de los mandatos y representaciones legales de las personas que comparecen en la escritura pública respectiva actuando en nombre y en representación de otra, sea que ellas se inserten o no al final de la misma, debiendo rehusar el otorgamiento de aquélla cuando sea manifiesta la falta de mandato o representación.

Para efectos de cumplir con su obligación de revisar la existencia y vigencia de los mandatos, el notario comprobará si en el archivo digital de poderes existe una revocación del mandato respectivo, en el caso que tal mandato conste en dicho archivo digital. En caso que no conste en el archivo digital bastará con que el notario solicite al compareciente una declaración jurada sobre la vigencia del mandato.

En el caso de las representaciones legales y judiciales, el notario para los efectos de cumplir con esta obligación, solicitará a las personas que concurran en representación de otra acreditar la existencia y vigencia de dicha representación, mediante los instrumentos que para dichos efectos determina la ley.”.

12) En el artículo 413:

a) Elimínase, en su inciso primero, el vocablo “sólo”.

b) Agrégase, en el inciso primero, después de la expresión “Las escrituras” la frase “públicas en general, y especialmente las”.

c) Reemplázase el inciso tercero por el siguiente:

“El notario podrá extender la escritura aún a falta de minuta. Pero si las partes le entregaren una, deberá guiarse por ella. En ambos casos, el notario deberá velar por la claridad del instrumento y la ausencia de contradicciones entre sus cláusulas. Lo anterior, sin perjuicio del deber establecido en el artículo 414 bis.”.

13) Agréganse los siguientes artículos 414 bis y 414 ter, nuevos:

“**Art. 414 bis.** Además de los requisitos formales, es función del notario examinar las escrituras públicas que autorizare, debiendo rechazar la autorización y

advertirlo a las partes si fuere visible la falta de algún elemento esencial del acto o contrato o la concurrencia de infracciones manifiestas a normas de orden público.

Art. 414 ter. La parte perjudicada por el rechazo, podrá solicitar la reconsideración ante el propio notario dentro de quinto día hábil desde que tomó conocimiento del acto autorizado o de su rechazo. Si el notario mantuviere su decisión o no se pronunciare dentro de los dos días hábiles siguientes a la solicitud, podrá ocurrir al juez de letras correspondiente al territorio jurisdiccional en que se encuentre la notaría. El juez tramitará la solicitud como incidente y, de plano o con conocimiento, ordenará la autorización o rechazo definitivo, sin ulterior recurso. El notario que autorizare o rechazare un acto por orden judicial estará exento de sus responsabilidades.

El pronunciamiento del juez de letras, ordenando o rechazando la autorización, no impedirá a las partes discutir la validez del acto con posterioridad.”.

14) Sustitúyese el inciso primero del artículo 425, por los siguientes:

“Los notarios podrán autorizar las firmas que se estampen en documentos privados, sean en su presencia o cuya autenticidad les conste mediante el registro de firmas que él lleve al efecto.

El registro de firmas que llevará cada notario consistirá en un libro foliado, con numeración correlativa, en el cual se anotará la individualización de cada uno de los requirentes que deseen hacerlo, con indicación de sus nombres y apellidos, agregándose fotocopia de su Cédula de Identidad y en el cual dejarán impresa su firma, media firma, e impresión dígito pulgar derecha o aquel que se utilice para efectuar la impresión digital del artículo 409.

El notario utilizará este registro exclusivamente para verificar la autenticidad de las firmas que ante él se presentaren.

La autorización dada al notario para usar este registro caducará cuando el interesado, persona natural o jurídica, lo comunique por escrito al ministro de fe.”.

15) Incorpóranse los siguientes artículos 439 bis y 439 ter, nuevos:

“**Art. 439 bis.** Los notarios, previo requerimiento de parte interesada, extenderán y autorizarán actas en las cuales se consignen los hechos o circunstancias que presencien o que les consten personalmente.

Dichas actas deberán contener, al menos, las siguientes menciones:

1. Fecha, hora y lugar de su realización.

2. Individualización completa del requirente.

3. Exposición del motivo central del requerimiento de la parte interesada y si éste fue oral o escrito.

4. Exposición detallada de la comprobación o existencia de los hechos o circunstancias para los que fue requerido.

5. Firma del requirente, en caso que éste así lo solicite.

6. Firma y sello del notario.

Cuando el notario actuare ante terceros ajenos al requerimiento deberá, previamente, dar a conocer su calidad de tal y que está consignando los hechos o circunstancias.

El notario no podrá ingresar a recintos privados sin contar con la autorización del propietario o mero tenedor. En este caso, deberá dejar en el acta la correspondiente constancia.

Si durante el desarrollo de la diligencia se apersonaren terceros que tuvieren interés en ella, el notario les advertirá su calidad de tal y que está consignando los hechos y circunstancias. Previa acreditación de las identidades, y si lo expuesto por aquéllos dice relación con el objetivo del acta que se levanta, el notario deberá tomar nota de sus declaraciones e incluirlas en ésta.

Sólo se podrá otorgar copia de las actas al requirente y a aquellos terceros a que se refiere el inciso anterior.

Art. 439 ter. La custodia de valores o documentos representativos de pago que se entreguen a un notario con motivo u ocasión de la celebración de un acto o contrato, y mediante instrucciones escritas, constituye un encargo o comisión de confianza que obliga a aquél, en caso de aceptarla, a cumplirla en la forma y condiciones que las partes otorgantes le han indicado.

Las instrucciones deberán ser escritas en idioma castellano y en estilo claro y preciso, firmadas por todos los otorgantes del acto o contrato, y en ellas se individualizarán los documentos que quedan en poder del notario.

Las instrucciones suscritas por las partes asumen la forma de un contrato entre ellas y sólo podrán variarse mediante declaración suscrita ante notario y

por los mismos otorgantes suscriptores del documento que se rectifica.

Si el notario advierte discrepancia entre las cláusulas del contrato respectivo y las estipulaciones de las instrucciones o si dichas estipulaciones sobrepasan sus facultades, rehusará aceptarlas.

El notario no aceptará la entrega de instrucciones en sobre cerrado y de cuyo contenido no se le haga sabedor.

Las instrucciones no podrán contener vulneración alguna al interés fiscal o la realización de contratos simulados.Del mismo modo, no se aceptarán instrucciones suscritas por sólo una parte, salvo que se trate de actos unilaterales, ofertas de pago u otros en que, a juicio del notario, no sea posible o necesaria la concurrencia de la otra parte.

No se podrá dar copia de las instrucciones, aun después de cumplidas, a terceras personas, salvo requerimiento judicial.

El notario, una vez cumplida, deberá mantener el texto de la instrucción dejada en su poder, al menos por un año.”.

16) Agrégase el siguiente artículo 444, nuevo:

“**Art.444.** El notario o conservador que autorizare o inscribiere contra ley expresa y vigente será sancionado con la pena prevista en el artículo 223 del Código Penal, si lo hiciere a sabiendas, y con la contemplada en el artículo 225 del mismo código, si lo hiciere con negligencia o ignorancia inexcusables.”.

17) Agrégase, en el artículo 449, el siguiente inciso final:

“El Presidente de la República, previo informe favorable de la Corte de Apelaciones de Santiago, podrá dividir el territorio jurisdiccional del oficio conservatorio señalado en el inciso primero, creando al efecto los oficios que por especialidad estime conveniente para la mejor atención de los usuarios y mayor eficiencia del servicio judicial. En caso de ejercerse esta facultad, los oficios conservatorios resultantes de la división serán desempeñados unipersonalmente.”.

18) En el artículo 450, inciso segundo, suprímase la expresión “de igual manera,”.

19) Intercálase el siguiente inciso segundo, nuevo, al artículo 454, pasando el actual a ser inciso tercero:

"El Presidente de la República, previo informe de la Corte de Apelaciones respectiva, podrá disponer que el cargo de archivero sea desempeñado por quien ejerza el de conservador o notario, en aquellas comunas o agrupaciones de comunas en que, a su juicio, no sea conveniente hacerlos recaer en personas distintas considerando los emolumentos correspondientes al cargo de archivero o por razones de buen servicio.".

20) Intercálase el siguiente artículo 456 bis, nuevo:

"Se extienden al archivero, en cuanto sean compatibles, los deberes establecidos para los notarios en el artículo 401 ter, debiendo contar con sistemas que faciliten la consulta y entrega digital de los instrumentos que de la misma manera le fueren remitidos a su oficio.".

21) En el artículo 463:

a) Suprímese la expresión "y notario".

b) Agrégase el siguiente inciso segundo, nuevo:

"Para ser notario, conservador o archivero, se requiere:

1°. Tener título de abogado, de conformidad a la ley chilena.

2°. Haber ejercido la profesión de abogado por, al menos, cinco años.

3°. No encontrarse afecto a alguna de las inhabilidades contempladas por la ley para ejercer dicha función.

4°. Las demás que establezca la ley.".

22) En el artículo 465:

a) Sustitúyese la palabra "notarios" por la expresión "notarios, conservadores o archiveros".

b) Reemplázase el numeral 3° por el siguiente: "3°. Los que hayan sido condenados por crimen o simple delito.".

c) Sustitúyese, en el numeral 4°, el punto aparte (.) por un punto y coma (;).

d) Agréganse los siguientes numerales 5° y 6°, nuevos:

“5°. Los que habiendo ejercido el cargo de notario, conservador o archivero, hubieren sido objeto de la sanción de destitución, y

6°. Los que hubieren cesado en un cargo público como consecuencia de una calificación deficiente o por medida disciplinaria, salvo que hayan transcurrido más de cinco años desde la fecha de expiración de funciones.”.

23) Elimínase del artículo 466 la expresión “, archivero y conservador”.

24) Reemplázase en el inciso tercero del artículo 478 la frase “de cuarta categoría” por “tercera categoría, de aquellas plazas que tengan menos de 10 abogados de ejercicio libre,”.

25) Agrégase el siguiente artículo 482 bis, nuevo:

“**Art. 482 bis.** Suspendida o terminada la función por cualquier causa, el notario, conservador o archivero que quedare suspendido o finalizare su ejercicio, estará obligado a hacer entrega de toda la información y registros públicos que estén a su cargo a quien lo suceda, tanto en papel como de manera electrónica, a fin de garantizar la continuidad de los servicios prestados.”.

26) Introdúcense en el artículo 492 las siguientes modificaciones:

1) Agrégase al final del inciso primero, luego del punto final (.) que pasa a ser coma (,), la frase “el cual se determinará por medio de un decreto supremo expedido por medio del Ministro de Justicia y suscrito por el Ministro de Economía, Fomento y Turismo, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 54 de la Ley N°16.250.”.

2) Intercálase el siguiente inciso segundo, nuevo, al artículo 492, pasando el actual a ser inciso tercero y el que le sigue cuarto:

“Los notarios, conservadores y archiveros, una vez por año pondrán a disposición del Ministerio de Justicia y de las Corte de Apelaciones o Juzgado de Letras que le corresponda evaluarlos según el artículo 273, en la fecha que determinará el reglamento dictado por dicho ministerio, la información referida al número y tipo de actos, contratos, actuaciones y otros trámites que realicen como parte de sus funciones, detalle de su infraestructura, personal bajo su dependencia, sus niveles de ingresos y toda otra información similar que se requiera para la determinación de la estructura de costos con los que

opera cada oficio, con el fin de servir como antecedente para la determinación del arancel a que se refiere el inciso primero de este artículo o como antecedente para la creación, supresión, fusión o división de la función o de territorios jurisdiccionales de notarios, conservadores y archiveros, en conformidad a la ley.”.

27) Agrégase al artículo 495 bis, los siguientes incisos segundo y tercero, nuevos:

“Los Auxiliares de la Administración de Justicia cesarán en sus funciones por declaración de salud incompatible con el ejercicio del cargo que desempeñan.

La Corporación Administrativa del Poder Judicial procederá a esta declaración cuando el respectivo funcionario no hubiere desempeñado el cargo, por razones médicas, en un lapso continuo o discontinuo superior a seis meses en los últimos dos años.

No se considerará para el cómputo de los seis meses señalado en el inciso anterior, las licencias otorgadas en los casos a que se refiere el Título II, del Libro II, del Código del Trabajo.”.

Artículo 2°. Introdúcense las siguientes modificaciones al Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces:

1) Reemplázase su denominación por “Ley del Registro Conservatorio de Bienes Raíces”.

2) En el artículo 3°:

a) En su inciso primero, reemplázase la expresión “del departamento, los números de las subdelegaciones y distritos y la comprensión y término de cada uno de ellos”, por la frase “geográficos en donde ejerce jurisdicción el respectivo conservador, con indicación de las comunas que aquél comprende”.

b) Elimínase su inciso segundo.

3) En el artículo 7:

a) Reemplázase en el inciso primero la expresión “el departamento” por “la comuna”.

b) Sustitúyese el inciso tercero por el siguiente:

“El procedimiento para nombrar a los Conservadores será el mismo que el artículo 287 del Código Orgánico de Tribunales contempla para los notarios.”.

4) En el artículo 8:

a) Reemplázase, en el inciso primero, la expresión “y dará fianza, constituirá hipoteca o depositará en arcas fiscales letras de la Caja Hipotecaria” por “y dará fianza o constituirá hipoteca”.

b) Sustitúyese en el inciso segundo la expresión “Regente” por “Presidente de la respectiva Corte de Apelaciones”.

5) Sustitúyese el artículo 9° por el siguiente:

“**Art.9°.** La cuantía de la fianza o hipoteca será aquella definida en el artículo 473 del Código Orgánico de Tribunales.”.

6) Sustitúyense, en el artículo 10, sus incisos segundo, tercero y cuarto, por el siguiente:

“Los reemplazos por ausencia o inhabilidad del Conservador se regirán por el artículo 402 del Código Orgánico de Tribunales.”.

7) Agrégase, en el artículo 12, tras el punto aparte (.) que pasa a ser seguido, el siguiente párrafo:

“Dicha inscripción o el rechazo de la misma, que opere en virtud de lo prescrito en el artículo siguiente, deberá verificarse dentro de los plazos que al efecto señale el respectivo reglamento, de acuerdo al tipo de inscripción de que se trate. La inscripción o denegación realizada por el Conservador fuera de plazo producirá una reducción del respectivo arancel de un cincuenta por ciento.”.

8) En el artículo 13:

a) Suprímese la oración “o no está en el papel competente”.

b) Reemplázase la expresión “el departamento” por “la comuna”.

c) Intercálese, tras la frase “designaciones legales”, la expresión “o estas no son correctas”.

d) Agrégase, tras el punto aparte (.) que pasa a ser seguido, la siguiente oración: “Los fundamentos de toda negativa se expresarán detalladamente en el mismo título.”.

f) Agrégase el siguiente inciso final nuevo:

“En caso de que la causa de la negativa a inscribir, pueda ser atribuida a un descuido o negligencia del notario que intervino en el acto, los costos para la parte que se susciten con el fin de rectificarlo, serán asumidos por dicho escribano.”.

9) Reemplázase el artículo 24 por el siguiente:

“**Art. 24.** La anotación de cada título en el Repertorio, deberá señalar:

1. El número que le corresponde en el Repertorio, agregando, luego de un guión, el año de la anotación.

2. El nombre completo de la persona natural que hace el requerimiento, indicando si lo hace por sí o en representación de otra persona natural o jurídica, así como la individualización de esta última.

3. Hora de la presentación.

4. Nombre de las partes intervinientes en el acto o materia de las inscripciones y otros.

5. Notaría en que se otorgó el instrumento, con indicación de la fecha y número de Repertorio, si corresponde. Tratándose de resoluciones judiciales, el rol de la causa y del juzgado que la dictó.

6. Naturaleza de la inscripción que se requiere.

7. Número de folio real que corresponda al inmueble o el que se asigne al inmueble, si no lo tuviere.

8. Número de carátula o documento de ingreso al Conservador respectivo.

9. El Registro parcial en que, según el artículo 32, debe hacerse la inscripción, y el número que en él le corresponde.”.

10) Sustitúyese el artículo 25 por el siguiente:

“**Art. 25.** Devolviendo el Conservador el título, por alguna de las causas mencionadas en los artículos 13 y 14, la anotación mantendrá su carácter presuntivo, siempre que el requirente afectado por la negativa del Conservador interponga la reclamación judicial correspondiente y se notifique al Conservador sobre esta gestión judicial dentro del plazo indicado en el inciso segundo del artículo 15. Tanto de esta resolución como de la que ordena inscribir o que rechaza la acción judicial, se dejará constancia por el Conservador en el Repertorio.

11) Reemplázase el artículo 26 por el siguiente:

“**Art. 26.** El Conservador, al inscribir un embargo o medida precautoria, existiendo una anotación presuntiva, deberá certificar este hecho en el expediente judicial respectivo.”.

12) Reemplázase el artículo 27 por el siguiente:

“**Art. 27.** El requirente, mientras no se practique la inscripción solicitada, podrá desistirse de ella y retirar el título presentado, de lo que se dejará constancia en la sección observaciones del Repertorio, firmando el requirente.

13) Deróganse los artículos 28, 29 y 30.

14) Reemplázase el artículo 41 por el siguiente:

“**Art. 41.** Cada Registro contendrá un índice por orden alfabético, destinado a colocar separadamente el nombre completo de los otorgantes y la calidad en que actúan, así como el nombre completo de quienes representan; la naturaleza de la inscripción; la comuna acompañada de la ubicación o nombre del bien raíz, según corresponda; la cita de la foja y número de la inscripción, y el número de folio real que le corresponde.”.

15) Agrégase, en el artículo 43, tras al punto aparte (.) que pasa a ser coma (,), la siguiente oración: “incluyendo el registro parcial al cual pertenecen.”.

16) Agrégase al inciso segundo del artículo 47, tras el punto aparte (.) que pasa a ser seguido, la siguiente oración: “También se indicará la foja de inicio y término y el nombre de la comuna o sede al cual pertenece el Conservador.”.

17) Agréganse, al artículo 50, los siguientes incisos segundo, tercero y cuarto, nuevos:

“El Conservador deberá certificar, mediante un único documento, que deberá emitir dentro del plazo que al efecto señale el respectivo reglamento, desde que sea requerido, los datos que individualicen el inmueble; sus propietarios o poseedores vigentes, así como los anteriores dentro de los últimos 10 años; las limitaciones al dominio que estuvieren vigentes dentro de un período de 30 años; la condición de bien familiar, en su caso, y las anotaciones que tengan carácter presuntivo a la fecha de la certificación. Todo ello sin perjuicio que se pueda solicitar expresamente un certificado parcial que señale sólo alguno de esos datos, en cuyo caso deberá emitirse dentro del plazo más breve que al efecto señale el respectivo reglamento.

Las copias de las inscripciones y anotaciones deberán otorgarse por el Conservador dentro del plazo que al efecto señale el respectivo reglamento, debiendo ellas ser íntegras y con plena claridad de todas las anotaciones que registren.

Un reglamento del Ministerio de Justicia establecerá el detalle de la forma, características y menciones que deberán contener los certificados que otorgue el Conservador.”.

18) Elimínase el inciso segundo del artículo 51.

19) Incorpórase el siguiente artículo 51 bis, nuevo:

"**Art. 51 bis.** El conservador deberá crear para cada propiedad, un registro electrónico según la modalidad de folio real, registro o folio particular de cada bien raíz destinado a concentrar su historia jurídica, que detalle su individualización, deslindes, ubicación, su actual y anteriores propietarios, las hipotecas, gravámenes, prohibiciones y toda inscripción, subinscripción, cancelación y anotación de que sea objeto.

Las sucesivas constituciones, transferencias, transmisiones, extinciones o modificaciones de derechos reales, así como las prohibiciones, gravámenes y demás actuaciones referidas al inmueble de que den cuenta los registros parciales, se anotarán correlativamente en ese mismo folio real a continuación de la singularización del inmueble, debiendo agregarse a este registro las respectivas fojas digitalizadas en que consten las correspondientes inscripciones y anotaciones.

Para todos los efectos legales, este registro equivaldrá al registro de propiedad y a los demás registros parciales que lleve el Conservador.

En caso de una fusión, se asignará para todos los inmuebles fusionados el número de folio del inmueble principal al que acceden. En caso de división, para cada nuevo inmueble se utilizará el número de folio del anterior, agregándole tantos dígitos como fuere necesario por la cantidad de nuevos predios que resultaren.

Las características, requisitos y menciones que deberá contener este folio y el modo en que los Conservadores deberán proceder a su generación y seguimiento serán materia de un reglamento que al efecto dictará el Ministerio de Justicia.".

20) Incorpórase en el artículo 58 el siguiente inciso final, nuevo:

"Lo prescrito en el presente artículo operará sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 10 del Decreto Ley N° 1.939, cuando corresponda.".

21) Agréganse al artículo 60, los siguientes incisos segundo y tercero, nuevos:

"También podrá requerir la inscripción el notario ante el cual se hubiere otorgado el respectivo título cuya inscripción se solicita.

Podrá conferirse mandato para requerir la inscripción al portador de copia autorizada del título, bastando en tal caso la exhibición de la copia auténtica del respectivo instrumento.”.

22) Sustitúyese el artículo 61 por el siguiente:

“**Art. 61.** Para la inscripción de servidumbres, hipotecas y, en general, de gravámenes y prohibiciones de una parte o sección de un inmueble se deberá acompañar un plano de emplazamiento, firmado por profesional competente, de la porción gravada dentro del predio de mayor extensión, documento que se archivará según lo previsto en el artículo 39.”.

23) Reemplázase el artículo 64 por el siguiente:

“**Art. 64.** No obstante lo prevenido en el artículo anterior, para los efectos de la inscripción, el Conservador reputará legales, inscribirá los instrumentos otorgados en país extranjero y tendrá por auténticas las copias, si ellos hubieren sido legalizados conforme a lo prescrito en el artículo 345 del Código de Procedimiento Civil y protocolizados ante notario.”.

24) Reemplázase, en el artículo 69, la expresión “copia de la anotación hecha en el Repertorio” por la oración “un certificado de la anotación hecha en el Repertorio.”.

25) En el artículo 71:

a) Intercálase, antes de la voz “acreedores”, la expresión “adquirentes,”.

b) Agrégase, tras el punto aparte (.) que pasa a ser coma, la oración “todo referido a un mismo inmueble.”.

26) Reemplázase, en el artículo 72, la expresión “los inmuebles sean”, por la frase “sean los inmuebles gravados”.

27) Derógase el artículo 75.

28) Agrégase, en el artículo 76, tras el punto aparte (.) que pasa a ser seguido la siguiente oración: “De la misma forma se anotará el número de folio real del inmueble al que se refiera la inscripción.”.

29) Reemplázase el artículo 78 por el siguiente:

“**Art. 78.** La inscripción de títulos de propiedad y de derechos reales, contendrá:

1º. La fecha de la inscripción;

2º Individualización del inmueble, con mención expresa de su nombre, si correspondiere, de su dirección, región, provincia, comuna, deslindes, rol o roles de avalúo fiscal, superficie y planos, si los hay;

3º Número de folio real que corresponda al inmueble o el que se asigne al inmueble si no lo tuviere. Si se tratare de fusiones o subdivisiones, deberá además indicarse el folio padre y folios hijos, según corresponda;

4°. El título que se inscriba, su fecha, y el Tribunal, Juzgado, Notario o funcionario que lo autorice;

5° La naturaleza, extensión y condiciones, suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscribe, y su valor, cuando constare en el título;

6°. La persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción con indicación del derecho o calidad que asume.

Dicha información deberá precisar el número de cédula nacional de identidad, en el caso chilenos residentes en Chile; el de la cedula de identidad para extranjeros, en el caso extranjeros residentes en el país; por último, el número de pasaporte, en el caso de extranjeros y chilenos residentes en el extranjero.

Si se trata de persona natural, deberá indicarse su estado civil, según aparezca en el título".

7°. La persona de quien procedan inmediatamente los bienes o derechos que deban inscribirse;

8º. Última inscripción que la preceda;

9º. Indicación que se ha constituido como bien familiar, en su caso;

10º. Otras observaciones relevantes no comprendidas en los campos mencionados anteriormente, cuando corresponda, y

11°. La firma del Conservador, que implicará la conformidad de la inscripción con la copia del título de donde se hubiere tomado.

30) En el artículo 80:

a) Reemplázase la palabra "folio" por la voz "fojas".

b) Agrégase tras el punto aparte (.) que pasa a ser seguido, la siguiente oración: "Igualmente al margen de la anterior se dejará constancia de la nueva inscripción.".

c) Agréganse los siguientes incisos segundo y tercero nuevos:

“En caso de reinscribir un título inscrito antes en otro Conservador, deberá darse copia clara y completa de tal inscripción con certificación de su vigencia y de las hipotecas, prohibiciones, gravámenes y limitaciones que le afectaren. El Conservador que reinscriba deberá comunicarlo de inmediato al titular del oficio donde se encontraba la anterior inscripción, procederá de igual modo a anotar, al margen de la inscripción de que se trata, la circunstancias de haberse inscrito, consignando los datos pertinentes a la nueva inscripción. Por este hecho se entenderá cancelada para todos los efectos legales la inscripción anterior a partir de tal fecha.

La omisión de los deberes impuestos en este precepto constituirá falta grave a los deberes funcionarios”.

31) Agrégase al inciso primero del artículo 82, tras el punto aparte (.) que pasa a ser una coma (,), la siguiente oración: “la cual deberá anotarse al margen de la escritura que se complementa o modifica, constando ello en la escritura modificatoria que se presenta al Conservador”.

32) Intercálase en el inciso primero del artículo 86 tras la expresión “inscrito,” la frase “del Repertorio,”.

33) Sustitúyese, en el artículo 88, la expresión “y se verificará en el margen de la derecha de la inscripción respectiva, al frente de la designación modificada” y el punto y coma (;) que la precede, por la siguiente oración: “en la sección anotaciones de la inscripción respectiva”.

Artículo 3°. Reemplázase el numeral 1°, del artículo 859, del Código de Procedimiento Civil, por el siguiente:

“1º Se hará ante notario y dos testigos mayores de dieciocho años. Sólo en casos excepcionales y fundados podrá, con autorización del tribunal, practicar el inventario solemne otro ministro de fe;”.

Artículo 4°. Agrégase en el inciso primero del artículo 1° de la Ley N° 19.346, que Crea la Academia Judicial, tras el punto aparte (.) que ha pasado a ser seguido, la siguiente expresión: “Asimismo, le corresponderá practicar los exámenes de conocimientos de carácter objetivo, tanto habilitantes como periódicos, que por ley estuvieren obligados a rendir los notarios, conservadores y archiveros judiciales.”.

Artículo 5°. **Artículo 5°.** Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley N° 11.764, para efectos del cobro

de las pensiones de carácter previsional a que tengan derecho personas actualmente impedidas de manifestar su voluntad, los notarios podrán designar a un delegado que perciba las sumas de dinero correspondientes.

La delegación del notario se otorgará previa presentación de un informe médico en que conste el impedimento para consentir del afectado; un informe otorgado por un asistente social acerca de la situación de precariedad socio económica del afectado y de aquélla con quien vive o lo tiene a su cuidado y una declaración jurada prestada por dos testigos, preferentemente familiares, acerca de la relación de cuidado entre el afectado y la persona a quien se designará apoderado para el efecto señalado. Sin perjuicio de lo anterior, el notario podrá comprobar personalmente las condiciones de la persona afectada. En los casos de Pensión Básica Solidaria y Aporte Previsional Solidario, el informe de asistente social que acredite la condición socioeconómica del afectado, podrá reemplazarse por el puntaje que resulte de la aplicación de la Ficha de Protección Social o Instrumento Técnico de Focalización, a los cuales se refieren las leyes N° 20.255 y Nº 20.531, respectivamente.

Cumplidos estos trámites, el notario hará la designación, debiendo remitir copia de ella al Defensor Público que corresponda. Tanto el notario como el Defensor Público deberán llevar un registro de las designaciones de delegados, el cual tendrá carácter público.

La delegación tendrá una vigencia de dos años, al término de los cuales podrá renovarse por un año más, si subsisten las circunstancias que dieron lugar a su otorgamiento.

La designación del delegado, así como el resto de los requisitos señalados en el inciso segundo que deban realizarse ante Notario, serán practicados gratuitamente por los ministros de fe.

En caso de deducirse oposición a la designación por persona interesada, el notario rehusará practicar la diligencia. Asimismo, en caso de deducirse acción judicial que impugne la delegación otorgada por el notario, el Tribunal podrá suspender los efectos de la misma, debiendo oficiar a la institución pagadora de la pensión, dentro del plazo de tres días.

La declaración jurada o certificación falsa otorgada por los testigos, médicos o asistentes sociales a que se refiere el inciso segundo, serán sancionadas conforme al artículo 210 del Código Penal.

Artículo 6°. Sin perjuicio de lo dispuesto en el Título XIV, del Libro IV, del Código de Procedimiento Civil, los notarios estarán facultados para recibir informaciones de testigos, bajo la forma de declaración jurada, con tal que no se refieran a hechos de que pueda resultar perjuicio a persona determinada.

Los testigos deberán acreditar su identidad, ya sea con su cédula de identidad o pasaporte, expresar su nacionalidad y domicilio y declarar con claridad los hechos sobre los que recae su información y el motivo por el cual les consta.

Estas informaciones de testigos tendrán la calidad de información para perpetua memoria y su valor probatorio se apreciará en conformidad a lo dispuesto en el artículo 914 del Código de Procedimiento Civil.

Artículo 7°. En los casos establecidos en los artículos 88, 89 y 90 de la ley Nº 18.092, también podrá solicitarse la declaración del extravío de una letra de cambio a un notario que desempeñe sus funciones dentro del territorio jurisdiccional del domicilio del peticionario, siguiéndose el mismo procedimiento señalado en los citados artículos.

En caso de existir oposición en los términos establecidos en los artículos 91 y siguientes de la ley Nº 18.092, el notario pondrá los antecedentes a disposición del juez civil de turno que corresponda al domicilio del peticionario, quien continuará tramitando la solicitud de acuerdo al procedimiento establecido en el referido cuerpo legal.

Artículo 8°. Derógase el Decreto con Fuerza de Ley N° 247, de 1931, del Ministerio de Justicia.

Artículo 9°. El mayor gasto fiscal que demande la aplicación de esta ley durante el primer año de entrada en vigencia se financiará con cargo a los presupuestos de las Partidas Poder Judicial y Ministerio de Justicia, y en lo que faltare con recursos provenientes de la Partida Tesoro Público. En los años siguientes se financiará con cargo a los recursos que disponga la respectiva Ley de Presupuestos del Sector Público.

Artículos transitorios

Artículo Primero.- Las normas contenidas en la presente ley entrarán en vigencia al sexto mes de la publicación en el Diario Oficial del último de los Reglamentos mencionados en esta ley.

Artículo Segundo.- Dentro del primer año de vigencia de esta ley, la Academia Judicial deberá realizar los exámenes de conocimientos jurídicos a que se refiere el nuevo artículo 402 bis del Código Orgánicos de Tribunales, a fin de proceder a la designación de los cargos que fueren creados o quedaren vacantes.

Artículo Tercero.- Lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 402 bis del Código Orgánico de Tribunales, será aplicable asimismo a los notarios, conservadores y archiveros que detenten dicha calidad al momento de entrar en vigencia esta ley. En este caso, éstos deberán rendir el primer examen periódico de conocimientos jurídicos al tercer año de vigencia de ella.

Artículo Cuarto.- El deber a que se refieren los incisos cuarto, quinto y sexto del artículo 410 del Código Orgánico de Tribunales, regirá a contar de la fecha en que se cree el Archivo Judicial de Poderes.

Artículo Quinto.- Los conservadores de bienes raíces deberán digitalizar toda la información referente a la historia de la propiedad raíz de los últimos treinta años que conste en los libros que fueren de su cargo y a que hace referencia el artículo 51 bis de la Ley del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, dentro del plazo de tres años desde la entrada en vigencia de la presente ley, debiendo encontrarse plenamente operativo el registro electrónico de folio real para todos los inmuebles que correspondieren a sus respectivos oficios al finalizar dicho plazo.

Lo anterior, es sin perjuicio del deber de cada conservador de practicar digitalmente y mediante firma electrónica avanzada las inscripciones, subinscripciones, cancelaciones y demás anotaciones que realizare en sus registros, desde el primer día de vigencia de la presente ley.”.

Dios guarde a V.E.,

SEBASTIÁN PIÑERA ECHENIQUE
Presidente de la República

FELIPE LARRAÍN BASCUÑÁN
Ministro de Hacienda

PABLO LONGUEIRA MONTES
Ministro de Economía,
Fomento y Turismo

TEODORO RIBERA NEUMANN
Ministro de Justicia