Introduce medicaciones al Código Orgánico de Tribunales, respecto de los conservadores de bienes raíces
Boletín N° 5670-07

VISTOS:

Lo dispuesto en los artículos 63 y 65 de la Constitución Política de la República; lo prevenido por la Ley N° 18.918 Orgánica Constitucional del Congreso Nacional y lo establecido por el Reglamento de la H. Cámara de Diputados

CONSIDERANDO:

1.- Que, la creación de los Conservadores de Bienes Raíces, tiene su origen en el mandato del Código Civil, que buscaba unificar y fusionar los conceptos de posesión, inscripción y propiedad, objetivo que aún cuando no se ha cumplido cabalmente (aun sobrevive la propiedad y posesión no inscrita), ha venido a consolidar y dar certeza jurídica en cuanto a la posesión de los inmuebles y la constitución de la mayor parte de los derechos reales.

2.- Que, de acuerdo a las normas que rigen la materia, fundamentalmente lo dispuesto en el párrafo 8 del Título XI del Código Orgánico de Tribunales y el reglamento para la oficina del registro conservatorio de bienes raíces, del 24 de junio de 1857, estos se encuentran divididos según territorio jurisdiccional, el que se encuentra compuesto por una o más comunas, según la división que determine efectuar el Presidente de la República, previo informe de la Corte de Apelaciones respectiva.

3.- Que, a su vez, sabemos que cada Conservador debe llevar distintos libros de registro, que dan cuenta de las inscripciones que se presentan de acuerdo a las exigencias legales, a cambio de las cuales pueden cobrar los respectivos aranceles, que formalmente se encuentran regulados por el Decreto...

4.- Que, ahora bien, según lo establecido en el inciso 2° del artículo 450 del Código Orgánico de Tribunales, "...el Presidente de la República podrá disponer, previo informe favorable de la Corte de Apelaciones, la división del territorio jurisdiccional servido por un conservador, cuando él esté constituido por una agrupación de comunas, creando al efecto los oficios conservatorios que estimare convenientes para el mejor servicio público."

En este caso, el Presidente de la República, establece que determinadas comunas que formaban parte del territorio jurisdiccional de un Conservador, sean servidas por un nuevo Conservador que se crea al efecto.

5.- Que, la creación de un nuevo conservador, responde fundamentalmente a las demandas de una población demográficamente más alta que aquella existente al momento de la creación del conservador original.

6.- Que, lo anterior, que no desconocemos, contribuye a prestar un mejor servicio y un mayor orden del sistema registral, tiene algunas consecuencias de gran relevancia para la población.

A saber, al dividirse el territorio jurisdiccional de un determinado Conservador, deben practicarse todas las inscripciones correspondientes a las comunas traspasadas en el nuevo conservador, en definitiva practicarse una reinscripción, la que debe ser soportada por el usuario del sistema.

Sobre este punto, se pronunció en su oportunidad el oficio N° 500 emanado de la Corte Suprema el año 1959, con ocasión de la división del Conservador de bienes raíces de Santiago, creándose el Conservador de San Miguel. En tal oportunidad el máximo tribunal señaló, que "...teniendo presente que la ley no consulta la forma de proceder cuando la creación de un departamento hace necesario reinscribir en el nuevo

Conservador de Bienes Raíces los inmuebles incorporados al antiguo, y que es contrario al propósito de la institución que subsistan respecto de una misma propiedad dos inscripciones vigentes en departamentos distintos….", deberá exigirse al solicitante:
a) Copia de Inscripción de Dominio con certificado de vigencia y
b) Certificado de Hipotecas Gravámenes y de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar de 30 años o más si hay inscripciones vigentes y agregar estos antecedentes como cartel.
Las cancelaciones y alzamientos se practican por el Conservador en que se encuentran vigentes las inscripciones respecto de las cuales proceden dichas cancelaciones y alzamientos, etc.

7.- Que, producto de lo anterior, resulta en definitiva que el usuario deberá solicitar los certificados respectivos ante el Conservador antiguo y proceder en su virtud a reinscribirlos en el nuevo Conservador, pagando las tasas respectivas en ambos Conservadores.

8.- Que lo señalado, constituye sin duda un gravamen injustificado sobre el usuario, no habiendo fundamento jurídico suficiente para ello.[1]

9.- Que, frente al anterior problema se han planteado diversas soluciones legislativas, fundamentalmente mediante la vía de eximir al requirente de la inscripción del deber de pagar la reinscripción ante el nuevo Conservador, debiendo éste asumir los costos de ello.'

10.- Que, sin embargo, proyectos de esta naturaleza han encontrado una importante reacción de parte del gremio, derivado fundamentalmente, por los costos que deberá asumir el nuevo Conservador por las reinscripciones de todas las propiedades inscritas y de todos los gravámenes sobre ellas.

11.- Que, tomando en cuenta la situación anterior, y fundamentalmente para propender a la simplificación del sistema de traspaso de las inscripciones a los nuevos Conservadores, es que creemos que todos los anteriores problemas se soslayarían con el método propuesto por la presente moción, por medio del cual, en aquellos casos en que el territorio jurisdiccional del Conservador este compuesto por una agrupación de comunas, el Conservador respectivo deberá llevar por separado los libros correspondientes a cada una de las comunas, con el objeto de que ante una posible creación de un nuevo registro conservatorio por la división del territorio jurisdiccional, no sea necesaria una reinscripción del título respectivo, sino que se efectúe simplemente el traspaso material de los libros correspondientes a las respectivas comunas.

Por lo tanto, los diputados que suscriben vienen a someter a la consideración de este H. Congreso Nacional el siguiente:

[1] En tal sentido Boletín 4923-07, 4354-07, 4534-07.

PROYECTO DE LEY

Artículo 1°.- Introdúcense los siguientes incisos 4° y 5° al artículo 447 del Código Orgánico de Tribunales:

"Cuando el territorio jurisdiccional servido por un conservador, esté constituido por una agrupación de comunas, deberán llevarse por separado los libros conservatorios correspondientes a cada una de las comunas que componen el territorio jurisdiccional respectivo.";

"En caso de división del territorio jurisdiccional servido por el conservador, en virtud de lo dispuesto en el artículo 450, éste deberá hacer entrega de los libros correspondientes a las respectivas comunas al nuevo conservador."

Artículo transitorio.- Lo dispuesto en la presente ley, se aplicará a todas las inscripciones efectuadas a partir de su entrada en vigencia.