

# SISTEMA REGISTRAL Y NOTARIAL CHILENO

PROPUESTAS DE REFORMAS  
LEGALES PARA SU  
MODERNIZACIÓN

Mauricio Astudillo Pizarro

 rubicón  
EDITORES



**SISTEMA REGISTRAL Y NOTARIAL CHILENO,  
PROPUESTAS DE REFORMAS LEGALES PARA SU MODERNIZACION**

MAURICIO ASTUDILLO PIZZARRO

2023 RUBICÓN EDITORES

[www.rubiconeditores.cl](http://www.rubiconeditores.cl)

[contacto@rubiconeditores.cl](mailto:contacto@rubiconeditores.cl)

ISBN: 978-956-9947-74-2

1ª edición octubre de 2023

Tiraje: 200 ejemplares

Impresores: Castro Mc Donalds, Santiago

Impreso en Chile / Printed in Chile

Ninguna parte de este libro puede ser reproducida, transmitida o almacenada, sea por procedimientos mecánicos, ópticos o químicos, incluidas las fotocopias, sin permiso escrito del editor.

# ÍNDICE

<b>INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>13</b>
<b>FUNDAMENTACIÓN GENERAL .....</b>	<b>17</b>
<b>PROPUESTAS DEL ANTEPROYECTO .....</b>	<b>29</b>
<b>I. CUESTIONES ORGÁNICAS .....</b>	<b>29</b>
<b>II. ASPECTOS SUSTANTIVOS .....</b>	<b>35</b>
1. EN RELACIÓN AL SISTEMA NOTARIAL: .....	35
2. EN RELACIÓN AL SISTEMA REGISTRAL: .....	37
<b>III. IMPLEMENTACIÓN OBLIGATORIA DE HERRAMIENTAS INFOR- MÁTICAS .....</b>	<b>43</b>
<b>PROPUESTAS DE REFORMAS LEGALES .....</b>	<b>51</b>
<b>I. MODIFICACIONES AL CÓDIGO CIVIL .....</b>	<b>51</b>
<b>II. MODIFICACIONES AL CÓDIGO ORGÁNICO DE TRIBUNALES .....</b>	<b>63</b>
<b>III. MODIFICACIONES A OTRAS NORMAS LEGALES .....</b>	<b>105</b>
<b>IV. PROPUESTA DE NUEVA LEY DEL REGISTRO CONSERVATORIO DE BIENES RAÍCES .....</b>	<b>115</b>
<b>V. ARTÍCULOS TRANSITORIOS .....</b>	<b>185</b>
<b>IDEAS FINALES .....</b>	<b>189</b>



# INTRODUCCIÓN

La necesidad de modernizar el sistema notarial y registral chileno es una realidad ineludible que ha sido señalada por múltiples actores relevantes, como la academia, las autoridades políticas de diferentes períodos, así como también por los propios Notarios y Conservadores. Es imperativo desmentir la creencia errónea y simplista de que estos profesionales se resisten a todo cambio y que obstaculizan los proyectos de reforma, impidiendo su avance en la tramitación legislativa. Lo anterior implica atribuirles un poder que no tienen y, de paso, desacredita a las autoridades políticas que esgrimen dicho argumento poniendo en tela de juicio su propia independencia y el compromiso con sus deberes constitucionales y el bien común.

En realidad, los proyectos de reforma han fracasado por diversas razones que no pueden atribuirse a intereses ocultos. En algunos casos, los gobiernos simplemente no han perseverado en su tramitación debido a otras prioridades legislativas, como sucedió con los proyectos de los ministros Teodoro Ribera (Boletín núm. 8673-07) y Patricia Pérez (Boletín núm. 9059-07). Ambas iniciativas legales fueron elaboradas con un auténtico sentido técnico, pero que el gobierno de la época no impulsó en el Congreso. En otros casos, los proyectos no han prosperado por ser técnicamente deficientes, implicar enormes costos para el Estado y comprometer seriamente la seguridad jurídica. Estas propuestas legislativas parecen estar dirigidas a atender intereses subalternos más que a mejorar la función

notarial y registral. Tal es el caso del proyecto contenido en el boletín núm.12092-07, en actual tramitación.

Esta es la paradoja en que nos encontramos: por un lado, tenemos un sistema notarial y registral que requiere modernización, pero que ha cumplido con su función esencial de garantizar la seguridad jurídica preventiva; y, por otro lado, existe una reforma en curso que dice modernizar, pero que en realidad debilita la función notarial y registral.

Como fuere, esto no debe sorprendernos: ese proyecto de reforma fue diseñado sin escuchar, ni menos hacer partícipe a expertos en la materia. No solo se han ignorado las propuestas de Notarios y Conservadores, sino que tampoco ha sido oída la academia, cuestión que fue representada por 150 profesores universitarios en carta enviada al Senado de la República con fecha 6 de septiembre del año 2021. En cambio, han gozado de amplia receptividad personas o grupos que no solo carecen de conocimientos especializados en este campo jurídico, sino que, peor aún, representan intereses ajenos a la función.

Esta situación ha generado un debate que pone en evidencia la necesidad de un análisis más profundo y una proposición legislativa más sólida. Por ello, hemos decidido poner a disposición de la comunidad jurídica chilena una propuesta concreta de reforma al sistema notarial y registral fundada únicamente en aspectos técnicos y jurídicos conforme la doctrina contemporánea, tanto nacional como extranjera, el derecho comparado, la realidad del país, y nuestra propia experiencia.

La propuesta que presentamos busca ser un instrumento de cambio realista, basado en una visión equilibrada y justa, que no atienda a los intereses personales de Notarios y Conservadores como operadores del sistema o de empresas que pretenden capturar la fe pública con el pretexto de la informatización de los procesos.

Resulta evidente que el tema de mejoramiento del sistema no se agota con las ideas que se comparten en las líneas que siguen.

Muy por el contrario. Estamos convencidos de que queda mucho por hacer, y que, en este camino de mejora continua, la gradualidad es la mejor compañera.

En definitiva, se trata de agregar valor a la función notarial y registral en beneficio del ordenamiento jurídico y económico de nuestro país, cumpliendo con tres exigencias que nos parecen fundamentales: que la reforma no implique mayores costos para los usuarios, que no irroque más gasto para el Estado, y que no ponga en riesgo la seguridad jurídica que otorga el sistema, siendo este último el fin primordial para el que está concebido.