

SEALS, Kevin (2025). “Contra título inscrito no tendrá lugar...”, pero ¿y si fallan las referencias marginales? (parte I)”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://revistafs.cl/articulos/contra-titulo-inscrito-no-tendra-lugar-pero-y-si-fallan-las-referencias-marginales-parte-i/>

“CONTRA TÍTULO INSCRITO NO TENDRÁ LUGAR...”, PERO ¿Y SI FALLAN LAS REFERENCIAS MARGINALES? (PARTE I)



Kevin SEALS ALFARO¹

En este trabajo ofreceremos algunas reflexiones sobre el tópico —en realidad, una verdadera institución y práctica que legitima el sistema registral, desde su lógica de la publicidad e integridad de las inscripciones— de las anotaciones o subinscripciones marginales² y sus efectos en la prevención de las patologías registrales. El análisis se erige sobre un caso práctico en que hay dos ramas de titularidad sobre un mismo inmueble, precisamente, por defectos en la práctica de las anotaciones marginales. La finalidad es, a propósito de este caso, avanzar a una lectura más teórica de la institución imbricando los principios del derecho registral y el marco conceptual formulado por John Rawls sobre “dos conceptos de reglas”.

Este estudio lo hemos dividido en dos partes. En esta primera, nos ocuparemos de los hechos sobre los cuales se erigen las reflexiones, tanto en el contexto judicial como histórico del origen de las ramas de titularidad paralela sobre el mismo inmueble. En la próxima y segunda parte, en cambio, nos referiremos a la dimensión teórica-normativa, para formular las conclusiones sobre los alcances de esta institución registral.

I. PLANTEAMIENTO Y COMENTARIOS GENERALES

Mediante una acción de reclamación del art. 18 del *Reglamento* que informa los oficios conservativos —cuya tramitación se sigue con arreglo a las disposiciones del título I del libro IV del *Código de Procedimiento Civil*³— se puso en cuestionamiento el criterio del Conservador de Bienes Raíces⁴ ante su negativa de

¹ Licenciado en Ciencias Sociales con mención en Ciencias del Derecho y *Minor* en Ciencias Políticas por la Universidad Adolfo Ibáñez.

Mientras repasaba el expediente para redactar este escrito, tuve siempre en cariñosa nostalgia a quienes han sido mis mentoras durante mi proceso formativo en el ejercicio de la profesión: mi referente en la dimensión forense del derecho civil patrimonial, la singular abogada Paula Campos Medar y mi amiga personal y punzante consejera Leticia Hernández Olivares. En este mismo espíritu, vayan mis agradecimientos a quien oficia de Notario Público, Conservador de Bienes Raíces, Minas, Comercio y Archivero Judicial interino de la comuna de Tocopilla doña Andrea Godoy Muñoz, cuyas oportunidades laborales como agente externo a la planta de sus oficios han contribuido en mi inclinación por las materias de Derecho registral y notarial.

² Las que se regulan en el título VIII del *Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces* (Decreto S/N, de 24 de junio de 1857; en adelante, *Reglamento*).

³ En adelante, CPC.

⁴ En adelante, también, CBR o Conservador.

SEALS, Kevin (2025). “Contra título inscrito no tendrá lugar...”, pero ¿y si fallan las referencias marginales? (parte I)”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://revistafs.cl/articulos/contra-titulo-inscrito-no-tendra-lugar-pero-y-si-fallan-las-referencias-marginales-parte-i/>

extender (lo que en jerga registral se suele llamar) un “juego de certificados”: de dominio vigente, hipoteca, gravámenes, litigios y prohibiciones de determinado bien raíz. La razón, fundada en el azar y el buen instinto del respectivo funcionario, por figurar el inmueble con dos inscripciones paralelas. Esta decisión del Conservador, por cierto, se formuló en términos suspensivos: hasta aclarar el estado dominical y posesorio del solicitante⁵.

De no ser por la diligencia —en realidad, la buena memoria— del funcionario que nos consultó e (indirectamente) previno de esta patología registral, no habría motivos para presentar a la comunidad jurídica el presente documento de análisis. Sobre tal, conviene que hagamos un poco de contexto y crónica: la oficina en la que yo prestaba servicios en calidad de procurador, a su abogada titular, se le contrató para gestionar la celebración de cesión de derechos de inmueble del cual el solicitante era codueño; para tal cometido, se me delegó el estudio de títulos en función de los antecedentes aportados.

Los libros fueron consultados en un extenso margen temporal (60 años de historia registral), llegando a observaciones concluyentes: no existían limitaciones para que se redactasen las escrituras de cesión de derechos sobre el inmueble, toda vez que nos encontramos en el mejor de los escenarios para cualquier profesional letrado dedicado a la confección de escrituras públicas: la garantía de paz posesoria y regularidad de títulos, pues todos los actos y negocios jurídicos recaídos sobre el inmueble durante los últimos 60 años de historia registral estaban en regla, bastando, entonces, la comparecencia de las partes en el día y hora designado por la Notaría para celebrar la transferencia.

En este contexto, para perfeccionar en respaldo documental las conclusiones vertidas en el informe de estudios de títulos, se presentó una solicitud formal de confección de “juego de certificados”. Aquí empezó lo interesante: previo a acceder a lo peticionado, la funcionaria a cargo de estas gestiones en el CBR nos consultó si se trataba de la misma petición de hace una semana atrás elevada por don J. T. R., pues, según sus registros, la singularización del inmueble en la inscripción de “fojas, número y año” aportado por nosotros, ya estarían listos pero bajo otras coordenadas de inscripción. Así de sorpresivo fue encontrarnos con dos titulares registrales válidamente inscritos, configurando la patología de inscripciones paralelas. Manifestada nuestra posición al respecto, el Conservador, en mérito de las inscripciones a su vista, resolvió por el rechazo de nuestra petición documental hasta el esclarecimiento de la situación registral por ambos solicitantes.

Es bajo este escenario, entonces, en que se dedujo la acción de reclamación del art. 18 del *Reglamento*, lo que dio lugar a la causa civil no contenciosa, RIT V-82-2023 del Juzgado de Letras en lo Civil de Tocopilla, cuya sentencia —adelanto— de 27 de marzo de 2024 confirmó la posición del Conservador, tanto por torpeza en el *petitum* del libelo (que pretendió convertir en contencioso un procedimiento voluntario) como por razonar —copiando y pegando— lo que se sostuvo en el informe del CBR.

Permítame el lector jactarme del cabal conocimiento de la causa, no sólo por mi participación en las tratativas preliminares de celebración de la escritura pública de cesión, sino, también, porque se me contrató (de manera particular) por el Conservador para elaborar el informe que peticionó el

⁵ Mediante resolución de respuesta a solicitud de 17 de julio de 2023 el Notario Público, Conservador de Bienes, Comercio, Minas y Archivero Judicial titular de la Provincia de Tocopilla: “CERTIFICA: A su solicitud, debemos indicar que no es posible confeccionar dichos documentos, por tener origen en dos inscripciones del mismo dominio del inmueble. Lo cual debe ser aclarado”.

SEALS, Kevin (2025). “Contra título inscrito no tendrá lugar...”, pero ¿y si fallan las referencias marginales? (parte I)”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://revistafs.cl/articulos/contra-titulo-inscrito-no-tendra-lugar-pero-y-si-fallan-las-referencias-marginales-parte-i/>

Tribunal en ejercicio de la facultad del art. 820 CPC. Ergo, mi participación, entonces, oficia en labores de investigación histórica registral de la propiedad y de “voz justificante” de la postura del Conservador, pese a no estar de acuerdo con el manejo de la situación por su parte. Empero, con la objetivada que se demanda de nuestra profesión, y aún más en mi caso, toda vez que tengo una actividad permanente con el desarrollo de la reflexión y prácticas jurídicas como miembro de la Academia de Derecho Civil de la Universidad Diego Portales⁶, es que pude intervenir sin mayores implicancias en la redacción del informe. De ahí que me vea impulsado, por el mejor de los ánimos colaborativos, propios de la instancia académica y forense, por esgrimir los comentarios que siguen.

Hoy, con la distancia reflexiva que da el tiempo y por afianzarse en el efecto de cosa juzgada – la sentencia definitiva data de 27 de marzo de 2024 y no se recurrió de apelación, así como tampoco se ejercieron otras pretensiones en contencioso civil–, me doy cierta libertad en formular un acercamiento teórico-pragmático sobre los tópicos aquí involucrados: el rol pasivo del Conservador en el proceso de inscripción de títulos, más aún cuando éste se encuentra en estado de fusión de oficios auxiliares –hace las veces de Notario y Conservador de Bienes Raíces, conociendo, entregando fe pública y encargado, a su vez, de la confección del título y su perfeccionamiento por debida inscripción–; y la integridad del título registral, en cuanto medio que da publicidad y guarda celosamente la historia de los actos y negocios jurídicos que sobre los inmuebles recaen, cobrando relevancia, para estos efectos, las subinscripciones o anotaciones marginales.

Así las cosas y previo al desglose del comentario, nos encontramos en condiciones para pensar el dilema de los errores de estrategia por cómo se gestionó el “conflicto” por parte del CBR al rechazar la confección de documentos, reparando, con especial consideración, de su rol de justicia civil preventiva que le reviste a este auxiliar, en cuanto ministro de fe, su facultad calificadora (arts. 12 y 13 del *Reglamento*).

En efecto, sin mayores sutilezas, se trató de una gestión poco afortunada para él mismo, toda vez que tomando conocimiento de un conflicto, que potencialmente podía judicializarse, distribuyó en los solicitantes la carga de explicar el actual estado registral de un mismo inmueble, negándose, consecuentemente, en la confección de simple documentación, creyendo así que se desligaba de su involucramiento en este cruce de intereses. Empero, produjo, el efecto contrario, pues al ser –como ya dije– una simple confección de documentos que da cuenta del estado dominical, limitativo y litigioso del inmueble, el ejercicio de las respectivas acciones contenciosas de uno contra el otro de los solicitantes no se produjo, por el contrario, sino, contra él mismo, debiendo explicar en sede judicial su decisión. De ahí que califiquemos de “dilema” la ponderación electiva de gestiones del Conservador: al intentar distribuir “la carga de la prueba” en los solicitantes de la documentación registral, en cuanto estrategia para desligarse del problema –suyo– al informar a los solicitantes de la patología registral, por rebote, radicó en su competencia el motivo del actual estado dominical paralelo. Si bien el tribunal confirmó el criterio del Conservador –mi invento justificativo–, al decir verdad, es del todo infundado, dando cuenta de su escasa preparación en estas materias.

⁶ Vaya una afectuosa referencia a la institución que, desde el año 2022 a la fecha, se ha vuelto mi casa académica tras hacerme uno de los suyos –aun cuando mi casa de estudios formativos es otra– al incorporarme a los distintos proyectos de investigación de los que participé (el primero de ellos con doña Leonor Etcheberry en el proyecto de “Los Bienes Familiares”) y participo (hoy en el grupo de coordinación de material de estudios a cargo del profesor don Hernán Cortez).

SEALS, Kevin (2025). “Contra título inscrito no tendrá lugar...’, pero ¿y si fallan las referencias marginales? (parte I)”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://revistafs.cl/articulos/contra-titulo-inscrito-no-tendra-lugar-pero-y-si-fallan-las-referencias-marginales-parte-i/>

Lo disyuntivo de la ponderación es que, cualquiera que fuese la elección, se dio en el contexto de una patología registral, ergo, una u otra sería *per se* una manifestación electiva dentro de la precaria integridad del derecho de propiedad que tendrían ambos solicitantes-dueños paralelos registrales. Analicemos la cuestión desde la óptica de los principios registrales, en uno u otro caso.

Supuesto 1. Acceder a la confección de simple documentación

De acceder a la confección de la documentación registral del inmueble, en este contexto de distribución de cargas y niveles en escalada del conflicto de los intereses aquí involucrados, hubiese cumplido, simplemente, el tenor del art. 50 del *Reglamento*, esto es, “Es obligado a dar cuantas copias y certificados se le pidan judicial y extrajudicialmente, acerca de lo que consta o no consta de sus registros”, siendo una consecución lógica de lo ya prevenido por el art. 49 sobre el acceso público a los registros de custodia del CBR⁷. En este sentido, se perfecciona la función de publicidad que tiene el registro (principio de publicidad registral) en que cualquier persona, sin necesidad de justificar legítimo interés, puede acceder a la información de los inmuebles emplazados en determinada localidad de asiento o agrupación de comunas del CBR a cargo de su custodia.

Con todo, para el caso, aun cuando hubiese dado cumplimiento al principio de publicidad registral con la entrega de documentación requerida, sólo hubiese aplazado su intervención en un futuro (potencial) juicio entre ambos dueños registrales paralelos, ya sea —en el mejor de los casos— como tercero que es emplazado por el Tribunal para que informe del estado registral, o bien como demandado en un juicio de indemnización de responsabilidad extracontractual por daño de pérdida de chance u otra hipótesis (art. 96 del *Reglamento* primera parte: “El Conservador, independientemente de la responsabilidad a que es obligado por los daños y perjuicios...”), según corresponda. Ello, toda vez que el hecho mismo de la existencia de doble inscripción es de su cargo, más aún —insisto— en el caso de aquellos Conservadores que ofician, conjuntamente, como Notarías. Con todo, este evento requiere de un previo juicio contencioso declarativo de esclarecimiento de mejor título entre los dueños registrales paralelos, legitimidad que recaería en la parte vencedora.

Supuesto 2. No acceder a la confección

Tal como lo señala el art. 50 del *Reglamento*, el otorgar copias y/o confeccionar un juego o carpeta de certificados es una obligación de cargo del Conservador en el contexto del principio de publicidad, de modo que su contravención es una infracción a tal deber. Empero, a nivel disciplinario y desde los *enforcement* no existe sanción respectiva, de modo que es un deber sin incentivo para concretarlo,

⁷ Art. 49 del *Reglamento*: “(...). Son, no obstante, esencialmente públicos todos ellos; por consiguiente, es permitido a cualquiera consultarlos en la misma oficina y tomar los apuntes que crea convenientes”.

Decimos que es una consecución lógica por dos razones. Primero, tanto por su ubicación (dentro del título IV del *Reglamento*, sobre el registro y su objeto, la organización y publicidad) y por el hecho de estar un numeral antes del art. 50 que impone el deber de dar copias. Y segundo, por el hecho del sentido que tiene que el acceso a la información contenida en los registros que son de custodia y encomienda del Conservador a efectos de dar publicidad de los títulos y los derechos reales que sobre los inmuebles de determinada localidad recae. La publicidad no sólo se perfecciona con el acceso público, sino, también, con copia fidedigna —la autorizada o confeccionada— por el CBR a efectos de los fines particulares que se estimen convenientes por parte del solicitante.

SEALS, Kevin (2025). “Contra título inscrito no tendrá lugar...”, pero ¿y si fallan las referencias marginales? (parte I)”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://revistafs.cl/articulos/contra-titulo-inscrito-no-tendra-lugar-pero-y-si-fallan-las-referencias-marginales-parte-i/>

pudiendo justificarse, entonces, en no realizarlo. El art. 96 prevé una multa de veinte pesos. Seamos realistas: tal no es un incentivo propiamente dicho. El problema, sin embargo, es que podría, eventualmente, presentarse una excusa desde la potestad calificadora del art. 13 del *Reglamento*, extendiendo su alcance en aquellas hipótesis que, primigeniamente, no están previstas para tal facultad, pues, aquella puede ser ejercida sólo ante solicitud de inscripción.

En este contexto, además, si el Conservador se ha negado, en mérito de lo expuesto a su revisión, es porque, indirectamente, reconoce su negligencia en el ejercicio de su deber calificador del art. 13 del *Reglamento*, el que, según la mayoría de la doctrina especializada y los Conservadores, consagra los principios de legitimidad y legalidad registral. Tal negligencia se hace patente en la etapa previa al actual conflicto que comentamos, pues al momento de inscribir el segundo título —que terminaría por configurar la patología contractual— no guardó celosamente la necesaria concordancia entre lo asentado en el registro y la realidad jurídica extrarregistral.

Una manera estratégica, quizás, hubiese sido emitir una resolución “observatorio”, de igual tenor para ambas partes, en que se diese cuenta de la duplicidad de títulos sobre el mismo inmueble, aconsejando comparecer ante la sede respectiva para la solución del asunto. Y junto con ello, haber confeccionado y entregado los documentos peticionados, en vez de negarse de plano; después de todo, lo peticionado no alteraba la situación registral sino que sólo la evidenciaba. Así las cosas, la existencia de dos títulos válidamente inscritos en los registros de su custodia significa, entonces, que el error es de este auxiliar de la administración de justicia durante el proceso de calificación registral previa, *in dubiis abstine*.

Ahora bien ¿cuál fue el momento en que se produjo, exactamente, la degeneración de la integridad del título que tiene mayor antigüedad de inscripción?

Adelanto que vistos los principios de inscripción y el prioridad registral, más lo señalado por los arts. 78, 80, 89 del *Reglamento*, para los efectos de la correcta publicidad y concordancia histórica de las inscripciones, lo que dota de validez la información contenida en el título (el cual es meramente declarativo) es la institución de la anotación o subinscripción marginal, el cual no sólo protegería la validez del título más antiguo inscrito, sino, también, reforzaría la cabida del principio de buena fe pública registral. Institución registral que, en estos autos voluntarios, falló por una tendencia bastante generalizada de la pasividad del Conservador, que se sustenta, por regla general, en los principios de rogación y consentimiento, los cuales, tratándose de los CBR fusionados, debiese ser puesta entre dicho o moderada.

1. Historial registral del bien raíz

Para entender el contexto registral en que ocurren las adquisiciones dominicales paralelos de este caso, es necesario tener presente la historia registral del bien raíz, tanto para entender las posiciones jurídicas de los dueños paralelos, es decir, la modalidad contractual por la cual acceden al derecho real de propiedad y la antigüedad de las inscripciones de sus títulos, y por el valor histórico de la evolución adquisitiva material y jurídico en las provincias del norte de nuestra República. Así, a saber hay dos cuestiones que revisar.

SEALS, Kevin (2025). “Contra título inscrito no tendrá lugar...”, pero ¿y si fallan las referencias marginales? (parte I)”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://revistafs.cl/articulos/contra-titulo-inscrito-no-tendra-lugar-pero-y-si-fallan-las-referencias-marginales-parte-i/>

Primero. La inscripción más antigua que data en el registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Tocopilla, respecto a la propiedad que adolece de inscripciones paralelas, es del año 1963, en que se inscribe a nombre del Sr. M. P. el inmueble individualizado como el:

“sitio fiscal número 3 de la manzana 123 de la Avd. Diagonal S/N de la comuna de Tocopilla, de una superficie total de trescientos cuarenta y un metros cuadrados, cuyas medidas y deslindes son: *Norte*: sitio número trece, en diez metros; *Este*, sitio número cuatro, en treinta y cuatro metros diez centímetros; *Sur*: Avd. Diagonal, en diez metros; *Oeste*: sitio número dos, en treinta y cuatro metros diez centímetros”.

Desde la perspectiva histórica, a efectos de dar cuenta de cómo es que se poblaban las provincias del norte en el periodo del salitre, es que se investigó hasta dar con la inscripción del Fisco de Chile sobre una superficie de mayor extensión en el año 1932, inscrito a fojas 69, número 71 del registro de propiedad del CBR de la comuna de Tocopilla en el respectivo año. Recién para el año 1962 el (hoy extinto) Ministerio de Tierras y Colonización, regularizando el asentamiento habitacional irregular de hace ya tiempo, dictó el Decreto n.º 888 de 14 de agosto de dicho año, mediante el cual se concedió a título gratuito el derecho de propiedad al Sr. M. P. sobre el inmueble ya singularizado, quien inscribió para sí el 18 de marzo de 1963 la propiedad. Así las cosas, nótese que por aquellos años —más sí se pone detención a las fojas anteriores y siguientes a la inscripción a favor del Sr. M. P. en el registro de propiedad del año 1963— los asentamientos habitacionales partían como tomas irregulares que con el tiempo el Estado regularizaba a efectos de reconocerles posesión permanente con ánimo de señor y dueño⁸.

Al margen de la inscripción del centro (de fojas 53 vueltas, n.º 28 del registro de propiedad del CBR de Tocopilla de 1963) se hizo una anotación que remitía a fojas 61 vueltas, n.º 82 del registro de propiedad de 1973, singularizando la subinscripción como

“Heredada la propiedad de que se da cuenta la inscripción del centro, según inscripción de Fjs. 61 vueltas n.º 82 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de este Departamento y con esta fecha. Tocopilla, 25 de diciembre 1973”.

La precedente inscripción de 1973 es una inscripción especial de herencia del Sr. M. P., en que se señalan como sus herederos sus 4 hijos y la cónyuge sobreviviente, reconociéndoles derechos y acciones, según sus respectivas cuotas intestadas (en adelante, sucesión de M. P.).

El 6 de febrero de 1974 se celebró por escritura pública una compraventa e hipoteca entre los miembros de la sucesión de M. P. y el matrimonio T. G.; éstos últimos inscribieron para sí, con fecha 19 de marzo de 1974, el inmueble a fjs. 51 vta., n.º 74 del registro de propiedad del CBR de Tocopilla del mismo año.

⁸ Sobre estas consideraciones históricas de la urbanización en el norte de nuestra República y, consecuentemente, de las curiosidades que se pueden obtener tras revisar los *registros de propiedad del CBR*, en cuanto fuente histórica para la aún pendiente *historia inmobiliaria chilena*, ya he dicho algunas cosas en SEALS (2024a).

SEALS, Kevin (2025). “Contra título inscrito no tendrá lugar...”, pero ¿y si fallan las referencias marginales? (parte I)”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://revistafs.cl/articulos/contra-titulo-inscrito-no-tendra-lugar-pero-y-si-fallan-las-referencias-marginales-parte-i/>

Segundo. Para seguir con el relato, sin embargo, conviene el desglose parcelado de las dos ramas del dominio sobre el mismo inmueble, distinguiendo para tal efecto, según el orden de antigüedad de inscripción en el registro, entre: (i) dueño 1 (A. C. C.) y (ii) dueño 2 (J. T. R.).

A. Titularidad de A. C. C.

Decíamos, en los primeros párrafos, que el dueño 1 se encontraba en copropiedad respecto del inmueble, posición cuotativa en calidad de heredero de su padre.

En el año 1974 don M. H. C. –padre de A. C. C.– inscribió para sí, con fecha 19 de diciembre, el inmueble individualizado como el sitio 3 de la manzana 123 de Avd. Diagonal S/N de la comuna de Tocopilla, en el registro de propiedad del CBR de dicha comuna; adquiriéndolo mediante escritura pública de compraventa celebrado entre él y el matrimonio T. G. Así consta a fjs. 242, nro. 287 del reg. de propiedad del CBR de 1974.

Al margen de la precitada inscripción del año 1974, figura la remisión a la inscripción especial de herencia de don M. H. C., inscrita a fjs. 188, n.º 155 del reg. de propiedad del CBR de 2010.

Integran la comunidad hereditaria, en calidad de herederos intestados, los cinco hijos matrimoniales y la cónyuge sobreviviente. En adelante, sucesión de M. H. C.

Al margen de la inscripción especial de herencia figuran 3 anotaciones marginales: (i) fjs. 138 vta., nro. 125 de 2015, (ii) fjs. 139, nro. 127 de 2015 y (iii) fjs. 324, nro. 299 de 2015.

En todas estas inscripciones se da cuenta de la cesión de derechos hereditarios de 3 de los hijos de M. H. C a don R. D. P. De modo que, desde el año 2015 a la fecha, sobre la propiedad individualizada como el Sitio 3 de la manzana 123 de Avd, Diagonal S/N de la comuna de Tocopilla, figuran como copropietarios registrales, por un lado, en calidad de herederos y cónyuge sobreviviente de la sucesión de M. H. C, don A. C. C., doña E. C. C. (hija) y E. C. C (cónyuge sobreviviente), y en calidad de cesionario don R. D. P, por otro.

B. Titularidad de J. T. R.

Decíamos que la inscripción matriz de ambas ramas dominicales paralelas es la de fjs. 61 vta., n.º 82 del registro de propiedad de 1973 que instituye a la sucesión de M. P.

Me había reservado el análisis de esta inscripción, porque posee una única anotación marginal que remite a fojas 184 vta., n.º 168 del registro de propiedad de bienes raíces del CBR de Tocopilla de 1999, de cuya lectura se desprende que con fecha 7 de junio del mismo año se inscribió a favor de J. T. R. la propiedad individualizada como el Sitio 3 de la manzana 123 de la Avda. Diagonal S/N de la comuna de Tocopilla, quién adquirió la propiedad por sí y para sí mediante escritura pública de compraventa de derechos y acciones celebrada en la Notaría Ferren Paredes de Antofagasta el 2 de junio del mismo año entre él y todos y cada uno de los miembros de la sucesión de M. P.

Lo interesante de esta escritura de compraventa es que J. T. R. actúa personal y en representación de todos los miembros de la sucesión, vale decir, nos encontramos ante el fenómeno contractual de la autocontratación.

SEALS, Kevin (2025). “Contra título inscrito no tendrá lugar...”, pero ¿y si fallan las referencias marginales? (parte I)”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://revistafs.cl/articulos/contra-titulo-inscrito-no-tendra-lugar-pero-y-si-fallan-las-referencias-marginales-parte-i/>

2. *Petition del libelo y sentencia de instancia de la causa RIT V-82-2023 del Juzgado de Letras de Tocopilla*

Como adelanté en los párrafos anteriores, la causa pudo haber sido una interesante ocasión para que el Juez analizara la delimitación de los alcances de la facultad calificadora del Conservador (art. 13 del *Reglamento*), toda vez que, precisamente, el argumento que utilicé en el informe extendido por este auxiliar de la administración de justicia fue que, en atención al mérito causal que instó la promoción, por ambas partes, de la realización de la carpeta o “juego de certificados”, fue la futura celebración de negocios traslaticios de los respectivos derechos. Así, es en razón del rol de justicia preventiva, que incluso, la negativa de la extensión de lo peticionado se enmarca en esta facultad calificadora, toda vez que es custodio y supervisor de los registros y el valor de sus inscripciones. Empero, ello no fue posible, pues, el abogado patrocinante de autos en su libelo promovió dos cosas:

Por un lado, solicitó la cancelación de la inscripción a favor del dueño 2 –J. T. R.– arguyendo:

“...que la familia [sucesión de M. H. C.] ha detentado este inmueble como señor y dueño desde el año 2010 cuando se hace la inscripción especial de herencia de M. H. C. a favor de sus hijos y cónyuge sobreviviente. Expresa que las acciones para solicitar nulidad de ambas inscripciones se encuentran prescritas, pero el problema existe, por lo que debe anularse una de esas inscripciones de modo de dejar el inmueble a quien en derecho corresponda, es de su familia, toda vez que la primera transferencia de dominio que hace la sucesión del original propietario [] es del año 1974, por la cual la sucesión vendió el inmueble en cuestión [al matrimonio T. C.], quienes ese mismo año vendieron el inmueble a M. H. C. (...) mientras que en forma paralela y habiendo ya vendido el inmueble [la sucesión de M. P.] , a sabiendas, vuelve a vender el inmueble () mediante poder especial a don J. T. R., quien lo demás, jamás ha estado en posición del inmueble en cuestión” (cons. 1.º).

Si bien hay verdad en el razonamiento desde la perspectiva de la posesión y su prueba, así como desde la lógica de la prescripción adquisitiva, ésta no era la vía procedimental adecuada para tal petición:

“Que, en el caso de marras, tal como se indica en el considerando primero, el reclamante pretende que se ordene al Conservador de Bienes Raíces, por un parte la cancelación de una inscripción conservativa a favor de un tercero (...) resulta totalmente improcedente, toda vez que estando involucrados derechos de terceros, constituye un acto judicial contencioso que debe ser conocido mediante el ejercicio de la acción correspondiente, en procedimiento de lato conocimiento, mediante el cual, en definitiva, se determine cuál de las inscripciones constituye verdadera posesión y no mediante éste procedimiento voluntario, como lo pretende el reclamante” (considerandos 5.º y 7.º, respectivamente)

Ahora bien, por otro lado, requirió la extensión de los documentos peticionados, sin argumentar mayormente sobre el tema, aun cuando –recordemos– es el hecho por el cual se promueve la instancia no contenciosa, ergo, el objeto de la litis.

Se termina resolviendo:

“Que en mérito de lo expuesto por la solicitante, los documentos acompañados y lo mencionado por el Conservador de Bienes Raíces de Tocopilla es un hecho cierto

SEALS, Kevin (2025). “Contra título inscrito no tendrá lugar...”, pero ¿y si fallan las referencias marginales? (parte I)”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://revistafs.cl/articulos/contra-titulo-inscrito-no-tendra-lugar-pero-y-si-fallan-las-referencias-marginales-parte-i/>

que el inmueble (...) tiene dos inscripciones vigentes en el respectivo registro de propiedad, a nombre de distintas personas, iniciada por adquisiciones derivativas de dos cadenas independientemente, razón por lo que efectivamente el señor Conservador se encontraba impedido de emitir los certificados solicitados ...” (considerando 6.º).

Sin dudas, *a prima facie*, se trataba de una cuestión interesante desde la perspectiva de las prácticas registrales que fue desaprovechada sobre los alcances de la ponderación de la negativa del Conservador para realizar determinada diligencia a petición de parte, excusado en su potestad calificadora, por un lado, y cómo esto incide en la función de justicia preventiva que sobre este auxiliar de la administración de justicia recae, en particular, desde los principios de fe pública registral, legitimidad y legalidad registral.

Siendo este el contexto, entonces, cabe preguntarnos ¿cuál es el rol, desde la perspectiva de la publicidad del registro, que tienen las anotaciones marginales, así como la relación de esta práctica con la teoría de la posesión inscrita? Así las cosas, tres son los ejes temáticos por desarrollar: anotaciones marginales como garantía de una eficiente y eficaz práctica registral; principios de publicidad y fe pública registral; y las decisiones del Conservador como reglas sumarias para posteriores prácticas⁹.

CIERRE DE LA PRIMERA PARTE

Siendo este el escenario en que se dio el debate sobre los alcances de la facultad calificadora del Conservador, en cuanto manifestación de su rol de auxiliar de la administración de justicia que ejerce justicia preventiva sobre las materias que son de su cargo —doblemente reforzado en los casos en que se hallan fusionadas las funciones del notariado y registro conservatorio—, corresponde adentrarnos, entonces, a los aspectos sustantivos.

Así, en la segunda parte de este trabajo estudiaremos la integridad de la práctica registral y el acto particular, en cuanto diligencia que cabe dentro de una institución general, cual es la inscripción de los títulos que se presentan para que sean incorporados en el registro de bienes inmuebles. Esta última práctica no es sólo una diligencia propiamente tal, sino un principio que informa esta especialidad y sobre la cual ha de leerse el efecto (y principio) de publicidad, la cual no puede entenderse perfeccionada si no se consideran las anotaciones marginales, las que sirven de eje y elemento histórico, al dar cuenta de los actos y negocios que sobre determinado inmueble recaen.

⁹ Sobre esta última consideración, algo he dicho a propósito de las distintas posturas que existen en los distintos Conservadores del país sobre la aceptación o no de inscripción de los títulos de cesión de derechos hereditarios de uno de los comuneros a un tercero ajeno a dicha comunidad, con ocasión del análisis del art. 55 del *Reglamento* del Conservador de Bienes Raíces, de cuyas distintas posturas, según sea el lugar de asiento del CBR, viene en definir las futuras prácticas contractuales para su validación ante ese determinado Conservador. A la fecha, estas reflexiones siguen en la primera sección de una serie titulada “El (reforzado) fundamento del art. 55 del *Reglamento* del CBR: límites a la venta de la cuota hereditaria sobre bienes inmuebles (I)” disponible en SEALS (2024b).

ARTÍCULO

SEALS, Kevin (2025). “‘Contra título inscrito no tendrá lugar...’, pero ¿y si fallan las referencias marginales? (parte I)”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://revistafs.cl/articulos/contra-titulo-inscrito-no-tendra-lugar-pero-y-si-fallan-las-referencias-marginales-parte-i/>

BIBLIOGRAFÍA CITADA

SEALS, Kevin (2024a). “María Elena: Comuna vestigio de la historia socio-jurídica ‘inmobiliaria’ del periodo del salitre”. *Diario Constitucional*, 18 de noviembre. Disponible en: <https://www.diarioconstitucional.cl/2024/11/18/maria-elena-comuna-vestigio-de-la-historia-socio-juridica-inmobiliaria-del-periodo-del-salitre-por-kevin-i-seals-alfaro/> [Fecha de consulta: 4 de junio de 2025].

SEALS, Kevin (2024b). “El (reforzado) fundamento del art. 55 del Reglamento del CBR: límites a la venta de la cuota hereditaria sobre bienes inmuebles (I)”. *Academia de Derecho Civil UDP*, 2 de octubre. Disponible en: <https://academiaderechocivil.udp.cl/opinion/el-reforzado-fundamento-del-art-55-del-reglamento-del-cbr-limites-a-la-venta-de-la-cuota-hereditaria-sobre-bienes-inmuebles-i/> [Fecha de consulta: 4 de junio de 2025].

SEALS, Kevin (2025). “Contra título inscrito no tendrá lugar...’, pero ¿y si fallan las referencias marginales? (parte I)”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://revistafs.cl/articulos/contra-titulo-inscrito-no-tendra-lugar-pero-y-si-fallan-las-referencias-marginales-parte-i/>



REVISTA
FOJAS



<https://revistafs.cl>