

ZÁRATE G., Santiago (2026). “Comentarios a la causal de destitución contenida en el artículo 96, inciso 2.º, numeral 3.º de la Ley del registro conservatorio de bienes raíces (LRCBR)”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://revistafs.cl/articulos/comentarios-a-la-causal-de-destitucion-contenida-en-el-articulo-96-inciso-2-numeral-3-de-la-ley-del-registro-conservatorio-de-bienes-raices-lrcbr/>

COMENTARIOS A LA CAUSAL DE DESTITUCIÓN CONTENIDA EN EL ARTÍCULO 96, INCISO 2.º, NUMERAL 3.º DE LA LEY DEL REGISTRO CONSERVATORIO DE BIENES RAÍCES (LRCBR)



Santiago ZÁRATE G.¹

Con motivo de la publicación de la ley n° 21.772 en el Diario Oficial, el 1 de octubre de 2025, y de su próxima entrada en vigencia el próximo 2 de abril de 2026, me detengo en una norma de interés referida al estatuto de responsabilidad disciplinaria del Conservador de Bienes Raíces (en adelante, CBR). La aplicación de esta disposición puede complicar tanto a los profesionales mismos, como a quienes deberán supervigilar la actividad de los CBR, a partir de la segunda fecha mencionada: los fiscales judiciales. Nos referimos, específicamente, al nuevo artículo 96 de la Ley del registro conservatorio de bienes raíces (en adelante, LRCBR).

Dispone la nueva norma, lo siguiente:

“Artículo 96.- El conservador, independientemente de la responsabilidad por los daños y perjuicios que ocasione, podrá ser sancionado disciplinariamente con amonestación, censura o suspensión, según sea la gravedad del hecho”.

En tanto que el inciso 2.º, que es el que nos interesa analizar, señala:

“No obstante, lo anterior, y sin perjuicio de otras causales y sanciones establecidas por la ley, podrá aplicarse, previa audiencia del afectado y por resolución fundada, la sanción de *exoneración del cargo* al conservador que en el período de dos años reincida en alguna de las siguientes conductas o incurra en dos o más de ellas: [...] 3. Si efectúa indebidamente, niega o retarda sin causa justificada alguna inscripción” [el énfasis es nuestro].

El artículo 96 antiguo disponía que:

“El Conservador, independientemente de la responsabilidad a que es obligado por los daños y perjuicios que ocasionare, podrá ser condenado a pagar una multa de dos a veinte pesos, si no anota en el Repertorio los títulos en el acto de recibirlos; si

¹ Profesor asociado regular de la Facultad de Derecho de la Universidad Central de Chile. Abogado de la Pontificia Universidad Católica de Chile. Doctor en Derecho por la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso.

ZÁRATE G., Santiago (2026). “Comentarios a la causal de destitución contenida en el artículo 96, inciso 2.º, numeral 3.º de la Ley del registro conservatorio de bienes raíces (LRCBR)”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://revistafs.cl/articulos/comentarios-a-la-causal-de-destitucion-contenida-en-el-articulo-96-inciso-2-numeral-3-de-la-ley-del-registro-conservatorio-de-bienes-raices-lrcbr/>

no lo cierra diariamente, como se prescribe en el artículo 28; si no lleva los Registros en el orden que preceptúa este Reglamento; si hace, niega o retarda indebidamente alguna inscripción; si no se conforma a la copia auténtica para hacerla; si no son exactos sus certificados o copias; y en general, si incurre en otra falta u omisión, contraviniendo las leyes y lo dispuesto en este Reglamento”.

Las fuentes del antiguo artículo 96 las encontramos en una pléyade de normas incluidas en cuerpos normativos cuyo conocimiento llega a los codificadores a través de dos libros circulantes en la época: a) las *Concordancias* de Anthoine de Saint-Joseph, traducidas al castellano por dos abogados españoles: Verlanga y Muñiz, de 1843; y, b) las *Concordancias* de Florencio García Goyena, de 1852², aunque en este último caso, el trabajo fue de Claudio Antón de Luzuriaga³.

En el artículo 2202 del Código Civil francés de 1804, se disponía lo siguiente:

“Están los conservadores de hipotecas obligados a cumplir en el ejercicio de sus funciones todas las disposiciones del presente capítulo, *bajo pena de una multa de doscientos a mil francos por la primera falta, y de destitución por la segunda*, sin perjuicio del abono de los daños e intereses a las partes, que deberán serles satisfechos con preferencia a la multa” [el énfasis es nuestro].

En el proyecto ginebrino de ley hipotecaria de 1827, se trataba de la responsabilidad del Conservador de los derechos reales, detalladamente, en los artículos 303 al 325. El primero de ellos disponía lo siguiente:

“El juzgado de los derechos reales será responsable de los daños causados: 1º. Por la no admisión o aplazamiento infundado de los títulos que se le presentaren”;

y, el artículo 413 del mismo proyecto señalaba que:

“Independientemente de la responsabilidad contraída en el caso y forma de que habla el título IX [civil], y aun cuando no hubiere habido lugar a ninguna responsabilidad, el conservador de los derechos reales incurrirá en una *multa de 25 a 500 florines*: 1º. Por la admisión de títulos, cuando estos debieron ser aplazados o no admitidos; 2º. *Por el aplazamiento o no admisión infundada*; 3º. Por cualquiera otra contravención de su parte a las disposiciones de la presente ley” [el énfasis es nuestro].

La responsabilidad en este caso es por los daños causados, llegando a aplicarse sólo una multa.

Por último, en el artículo 1887 del Proyecto de Código Civil español de 1851 (contenido en el libro de García Goyena y Antón de Luzuriaga, en esta parte), disponía que:

“El tenedor del registro es responsable de los daños y perjuicios que ocasione por cualquiera falla que le sea imputable, *sin perjuicio de ser multado por cada una en la cantidad de diez a cien duros*, y de lo que para el caso de delito determina el Código penal” [el énfasis es nuestro].

² ZÁRATE G. (2019b), pp. 463-465.

³ ZÁRATE G. (2018), pp. 394-395.

ZÁRATE G., Santiago (2026). “Comentarios a la causal de destitución contenida en el artículo 96, inciso 2.º, numeral 3.º de la Ley del registro conservatorio de bienes raíces (LRCBR)”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://revistafs.cl/articulos/comentarios-a-la-causal-de-destitucion-contenida-en-el-articulo-96-inciso-2-numeral-3-de-la-ley-del-registro-conservatorio-de-bienes-raices-lrcbr/>

La responsabilidad en el caso de esta norma conduce, por *default*, al pago de una multa.

Como se puede apreciar, la norma más dura aplicable al registrador era la contenida en el artículo 2202 del Código Civil francés de 1804, que sancionaba con exoneración y multa a los Conservadores de hipotecas, quienes estaban “obligados a cumplir en el ejercicio de sus funciones todas las disposiciones [...], bajo pena de una *multa* de doscientos a mil francos por la primera falta, y *de destitución por la segunda* [...]” (el énfasis es nuestro).

A pesar de ello, la Corte de Casación francesa de la época no aplicó esta norma en su completitud, ya que la estimó muy gravosa, condenando a los Conservadores sólo al pago de una multa, y sólo en caso de reincidencia. En la ley de 23 de marzo de 1855, la sanción se morigeró hasta desaparecer en la Reforma del sistema operado en 1955, cien años después de la ley mencionada.

Es decir, según la norma que sirvió de base a la redacción de nuestro antiguo artículo 96 (artículo 2202 del *Code* de 1804), el legislador no estimó necesario hacer más gravosa la sanción por rehusar o retardar una inscripción, reduciéndola al pago de una multa. El resto de las normas alcanza sólo a los daños y perjuicios.

El legislador de este siglo, sin embargo, optó por aplicar la figura de la destitución (exoneración): “Si efectúa indebidamente, niega o retarda sin causa justificada alguna inscripción”, en un plazo de dos años. Es decir, aplica el criterio de la doble falta en un lapso de dos años bajo el predicamento de la reincidencia.

Pues bien, analizado el artículo 96 desde la mirada de sus fuentes histórico-jurídicas, es menester dedicar nuestros esfuerzos a desentrañar las razones para establecer una sanción tan drástica.

Si leemos la historia de la Ley n° 21.772 de 1 de octubre de 2025, nos daremos cuenta de que no hay ninguna referencia a este tema, apoyado al menos en un estudio serio. Es decir, que a los parlamentarios les habría parecido adecuado sancionar con destitución esta doble falta, sin argumentos serios para ello.

Esta cuestión admite un mejor análisis que la simple opinión parlamentaria, o de alguno de los invitados por las comisiones a dar sus opiniones, muchas de ellas, me temo, carentes de una buena base dogmática. Esto, por cuanto el antiguo artículo 96 se conducía por el buen camino al establecer la multa como sanción. En este sentido, el legislador pudo, porque no lo hizo, en definitiva, actualizar el monto de la multa, tanto por la vía legislativa como por la vía administrativa, ya que, como sabemos, la norma del registro conservatorio no era una ley, sino un decreto supremo reglamentario, o reglamento, pura y simplemente.

De hecho, Valenzuela (creador del sistema de registro en Chile)⁴, estimó aplicar una sanción económica para las faltas en que puedan consistir, tanto el retardo como el rehúse de una inscripción, es decir, pagar una multa.

Habrá que dilucidar, entonces, cuál es el alcance y efectos de esta decisión legislativa que tiene complicados a los CBR.

⁴ ZÁRATE G. (2019b), pp. 143-155.

ZÁRATE G., Santiago (2026). “Comentarios a la causal de destitución contenida en el artículo 96, inciso 2.º, numeral 3.º de la Ley del registro conservatorio de bienes raíces (LRCBR)”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://revistafs.cl/articulos/comentarios-a-la-causal-de-destitucion-contenida-en-el-articulo-96-inciso-2-numeral-3-de-la-ley-del-registro-conservatorio-de-bienes-raices-lrcbr/>

La verdad es que el artículo 13 de la hoy LRCBR no ayuda mucho en este sentido, pues establece una sola causal de rechazo basada en la ilegalidad de la inscripción solicitada, a la cual agrega una serie de ejemplos: “Artículo 13. [...] deberá, no obstante, negarse, si la inscripción es en algún sentido *legalmente inadmisibile*” [el énfasis es nuestro].

Esta causal de negativa sobrepasa, en la actualidad, con bastante amplitud los ejemplos mencionados en ella, por razones netamente históricas. En efecto, la norma ha sido permeada por leyes especiales que han establecido nuevas situaciones de rechazo para el CBR (artículo 74 del Código Tributario; artículo 136, inciso final, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC); artículo 28 de la Ley n.º 14.908 sobre abandono de familia y pago de pensiones alimenticias, agregado por la Ley n.º 21.389 que crea el registro de deudores de alimentos; etc.)⁵; basadas todas ellas, sin embargo, en situaciones extra registrales.

Así, como no hay claridad normativa, y los CBR tampoco han establecido criterios consensuados acerca de la aplicación del artículo 13, unido a la circunstancia de que quienes deben controlar a los CBR (fiscales judiciales) carecen de un conocimiento cabal para ello; se produce una tormenta perfecta; un escenario de inseguridad jurídica, ya no respecto de los usuarios y operadores del sistema, sino de los CBR. Esto, por varias razones.

Primero, el nuevo artículo 96 no señala, por ejemplo, quién o qué órgano es el encargado de emitir un pronunciamiento respecto de la destitución cuando se habla de: “previa audiencia del afectado y por resolución fundada”. ¿Se deberá ocurrir ante un juez? Luego, y en la afirmativa: ¿qué juez? ¿Será acaso el ministro del ramo?

Tampoco se habla en la nueva normativa de quién es el legitimado activo para solicitar la aplicación de esta sanción: ¿el fiscal judicial respectivo? Las expresiones “*previa audiencia*” y “*resolución*”, al parecer nos conducen por el primer camino.

Es lamentable que no exista una norma legal clara que dé fundamento a esta situación⁶.

Segundo, mediante un acto de magia, el legislador saca de la manga un as retórico a través del cual extiende una sanción que nace como pecuniaria, transformándola en la aplicación de un arma con gran poder de amedrentamiento: la máxima sanción administrativa, la destitución.

¿Por qué? Pensamos que ello se debe a que, a partir del próximo 2 de abril, los CBR en Chile pasan a ser, formalmente, funcionarios públicos; ya no serán profesionales del derecho investidos de una función pública.

Tercero, la medida crea una especie de encrucijada de dos caras. Por una parte, se crea una sensación de desprotección en los CBR, y, por otra, una relajación de la calificación registral.

Crea, primeramente, una desprotección, por cuanto sabemos que el CBR no puede actuar como parte en el reclamo del artículo 18. Es decir, como no es parte en la reclamación, no se puede defender. De hecho, la solicitud de informe que hacen los jueces de letras en la actualidad no está regulada en la ley (Reglamento anterior), provocando un aprovechamiento por parte de los CBR que ven la oportunidad de elaborar informes kilométricos a partir de una simple anotación en el libro de

⁵ ZÁRATE G. (2019a), pp. 199-229.

⁶ ACADEMIA JUDICIAL (2025), pp. 21-22.

ZÁRATE G., Santiago (2026). “Comentarios a la causal de destitución contenida en el artículo 96, inciso 2.º, numeral 3.º de la Ley del registro conservatorio de bienes raíces (LRCBR)”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://revistafs.cl/articulos/comentarios-a-la-causal-de-destitucion-contenida-en-el-articulo-96-inciso-2-numeral-3-de-la-ley-del-registro-conservatorio-de-bienes-raices-lrcbr/>

Repertorio, nota que sólo anuncia la causal de rechazo aplicada. La nueva normativa trata de evitar esta posibilidad, desde que se requiere que se informe detalladamente al usuario cuando existe una negativa a inscribir (nuevo artículo 13 párrafo final: “Los fundamentos de toda negativa *se expresarán detalladamente en el mismo título* y, además, en forma escrita al usuario en hoja separada, en el mismo acto” [el énfasis es nuestro]).

Y, seguidamente, crea una relajación en el procedimiento de calificación, ya que, frente a una posible reclamación, el CBR optará por no negarse, aun cuando la causa del rechazo sea clarísima, permitiendo situaciones más anómalas que las que hoy se producen sin la aplicación de esta nueva norma. Pero, frente al miedo de la reclamación judicial, el CBR dispensará la calificación para evitar problemas futuros como su destitución.

Cuarto, y una de las cuestiones más importantes a tener en consideración: el nivel de conocimiento teórico-técnico de los CBR. La nueva normativa le otorga al Servicio Civil la preparación del examen teórico, proceso que le ha sido encargado a la Universidad de Chile.

¿Cuál es el problema? ¿Y si en el plantel no se cuenta con académicos expertos en derecho registral (que no los hay)? Sólo podemos imaginar qué preguntas se confeccionarán. Tal vez en aspectos orgánicos no haya problemas, pero ¿qué pasa con los temas de derecho registral duro, como es, por ejemplo, el tema del carácter constitutivo del dominio que tiene la inscripción conservatoria en Chile, y no de posesión? Por ello, estamos seguros en casi un 100% que las preguntas del cuestionario en temas de registro inmobiliario se harán en clave de derecho civil y no de derecho registral.

El efecto que ello produce en el conocimiento que adquieren los futuros CBR es francamente devastador, pues seguramente saldrán victoriosos postulados de antigua data en la doctrina civilista de nuestro país, como lo es, por ejemplo, la mal llamada teoría de la posesión inscrita; un absurdo iconoclasta que dista de ser jurídico. Parafraseando a Maritain, es un fenómeno que debe fundirse en el mismo yunque donde fue forjado.

A ello hay que agregar que el papel que la nueva normativa le entrega a los fiscales judiciales dista un poco de sus funciones naturales, pues son quienes están llamados a supervigilar y no fiscalizar a los CBR en el cumplimiento de sus funciones.

Las inspecciones quedan reducidas a percibir si las obligaciones que impone la nueva normativa se cumplen o no; examen que, por lo demás, parece bastante objetivo y que no está nada de mal pensado si se estima que tales funcionarios tienen más un conocimiento técnico-procesal que registral. En efecto, porque inspeccionar es un eufemismo que reemplaza a la visita. Ello, porque las visitas son inspectivas.

Por ende, y en cierto modo, son objetivas, es decir: los fiscales verifican si las obligaciones o deberes funcionarios de los CBR son cumplidas o no. ¿Acaso ello no recuerda las visitas inspectivas que el propio Valenzuela realizó a las escribanías y tenedurías de hipotecas en 1854, o los escritos de Bello acusando el caos en estos oficios? De hecho, el proyecto aprobado, recuérdese que fue precedido de un informe lapidario de la Fiscalía Nacional Económica, el que tomó muestras en las mismas ciudades del centro, sur y norte que el informe realizado en 1854 por Valenzuela⁷.

⁷ ZÁRATE G. (2019b), pp. 181-185.

ZÁRATE G., Santiago (2026). “Comentarios a la causal de destitución contenida en el artículo 96, inciso 2.º, numeral 3.º de la Ley del registro conservatorio de bienes raíces (LRCBR)”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://revistafs.cl/articulos/comentarios-a-la-causal-de-destitucion-contenida-en-el-articulo-96-inciso-2-numeral-3-de-la-ley-del-registro-conservatorio-de-bienes-raices-lrcbr/>

En el caso del numeral 3.º del nuevo artículo 96, el fiscal deberá verificar en esas inspecciones-visitas, si el CBR ha cumplido o no con sus deberes funcionarios. Si ha cumplido o no, deberá informarlo al Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, institución que, nos podemos imaginar, formará un cuaderno de remoción-destitución, y cumplidos los requisitos de bilateralidad de la audiencia (previa), aplicará la sanción de destitución, por resolución (administrativa) fundada.

Por cierto, en la normativa nueva no se explicita si la resolución es recurrible. Pensamos que, al menos, el CBR debiera tener la opción administrativa de recurrir de reposición con recurso jerárquico en subsidio.

Con todo, lo más gravoso es el efecto no deseado de la aplicación de la norma en lo que concierne al proceso de calificación y a la formación académica de los CBR, cuyo proceso, como señalamos, está entregado a quienes no tienen competencias en materia registral.

Como corolario de este incipiente trabajo, podemos concluir que, lejos de ser una norma eficiente, la historia registral comparada y la práctica, harán inaplicable esta norma, sea porque ella se la entienda muy gravosa, y por lo tanto, *extrema ratio*, o porque simplemente, las redes de amistad y lealtad mal entendidas provoquen el efecto contrario del deseado, esto es, que nunca se va a aplicar esta medida y que los sucesivos ministros de justicia terminarán sólo aplicando multas; cuestión que, por lo demás, ya estaba presente expresamente en el antiguo artículo 96, regla que sólo había que actualizar.

En lo relativo a la preparación del examen habilitante, al menos en lo referido al derecho registral, lamentamos que el Servicio Civil haya optado por una casa de estudios que no está a la altura de lo que se requiere. Y lo vamos a lamentar más aún cuando convirtamos nuestro sistema de registro en un simple buzón, como ha sido la quimera de muchos.

La construcción de tipos normativos como el que encontramos en el nuevo artículo 96, y en otras normas del mismo cuerpo legal, tales como el artículo 13, el artículo 78, y otras, a las cuales nos referiremos en un futuro próximo, dejan entrever que la labor parlamentaria en nuestro país hace rato que es deficiente.

Como ahora es una ley la del registro inmobiliario esperemos que, más temprano que tarde, el sistema se adecúe a los tiempos, no sólo en los aspectos tecnológicos, sino, y también, a los sustantivos, a los dogmáticos y a los prácticos basados en el derecho registral, como la disciplina autónoma que es y que reclama su lugar en nuestro ordenamiento. La clave de ahora en adelante, debe ser de derecho registral y no meramente de derecho civil. Civilistas y registralistas pueden convivir, pero para ello debemos abandonar el sesgo de confirmación, tan presente aún en la doctrina nacional.

ARTÍCULO

ZÁRATE G., Santiago (2026). “Comentarios a la causal de destitución contenida en el artículo 96, inciso 2.º, numeral 3.º de la Ley del registro conservatorio de bienes raíces (LRCBR)”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://revistafs.cl/articulos/comentarios-a-la-causal-de-destitucion-contenida-en-el-articulo-96-inciso-2-numeral-3-de-la-ley-del-registro-conservatorio-de-bienes-raices-lrcbr/>

BIBLIOGRAFÍA CITADA

ACADEMIA JUDICIAL (2025). *Reporte de actualización normativa ley 21.772 modifica el sistema registral y notarial en sus aspectos orgánicos y funcionales* (Santiago, Publicaciones de la Academia Judicial).

ZÁRATE G., Santiago (2018). *Claudio Antón de Luzuriaga y el registro inmobiliario chileno*, en REHJ XL (Valparaíso, UUV), pp. 391-403.

ZÁRATE G., Santiago (2019a). *Fuentes para la comprensión de la facultad calificadora del Conservador de Bienes Raíces contemplada en el artículo 13 del Reglamento Conservatorio de bienes raíces*, en RD [actual *Pro Iuris*] 53 (Valparaíso, EUV), pp. 199-229.

ZÁRATE G., Santiago (2019b). *Tratado de derecho inmobiliario registral* (Santiago, Editorial Metropolitana).

Normas citadas

Ley n.º 21.772 sobre reforma al sistema notarial y registral en sus aspectos orgánicos y funcionales, de 1 de octubre de 2025, disponible en: <https://colegioabogados.cl/wp-content/uploads/2025/10/2707293.pdf>

ZÁRATE G., Santiago (2026). “Comentarios a la causal de destitución contenida en el artículo 96, inciso 2.º, numeral 3.º de la Ley del registro conservatorio de bienes raíces (LRCBR)”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://revistafs.cl/articulos/comentarios-a-la-causal-de-destitucion-contenida-en-el-articulo-96-inciso-2-numeral-3-de-la-ley-del-registro-conservatorio-de-bienes-raices-lrcbr/>



<https://revistafs.cl>