

ZÁRATE, Santiago (2026). “¿El fin de las cancelaciones virtuales? Análisis del artículo 16 del DL 2695/79 del Ministerio de Bienes Nacionales en relación con la nueva Ley del Registro Conservatorio de Bienes Raíces (LRCBR): ¿apariciencia o realidad?”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://revistafs.cl/articulos/el-fin-de-las-cancelaciones-virtuales-analisis-del-articulo-16-del-dl-2695-79-del-ministerio-de-bienes-nacionales-en-relacion-con-la-nueva-ley-del-registro-conservatorio-de-bienes-raices-lrcbr/>

# ¿EL FIN DE LAS CANCELACIONES VIRTUALES? ANÁLISIS DEL ARTÍCULO 16 DEL DL 2695/79 DEL MINISTERIO DE BIENES NACIONALES EN RELACIÓN CON LA NUEVA LEY DEL REGISTRO CONSERVATORIO DE BIENES RAÍCES (LRCBR): ¿APARIENCIA O REALIDAD?



Santiago ZÁRATE G.<sup>1</sup>

La reforma de la ley n.º 21772 de 1 de octubre de 2025, que acaba de entrar en vigor el pasado 2 de abril de 2026, estableció, a nuestro entender, el fin de las llamadas cancelaciones virtuales que, entre otros errores, aún sostenía, como correcta doctrina, el Ministerio de Bienes Nacionales (MBN), basado para ello en el tenor del inciso 2.º del artículo 16 del DL 2695 de 1979. En efecto, tras la reforma, el artículo 78 de la, hoy, Ley del Registro Conservatorio de Bienes Raíces (LRCBR), cambió su contenido, creándose una norma que termina con las llamadas cancelaciones virtuales. Sobre este tema nos abocaremos en los siguientes párrafos.

Debemos entender por cancelaciones virtuales aquellas que operan por el solo ministerio de la ley. Es decir, que basta con que la ley diga que una inscripción conservatoria se entienda cancelada por el solo ministerio de la ley para que el registrador, hipnotizado por este mandato, realice una operación que va en contra de los principios más esenciales del registro inmobiliario y que derivan de su natural operatividad práctica. Que algo opere *ipso iure*, en este y en ningún sentido que no sea una ficción jurídica, no significa que deba ser obedecido con la venda puesta en los ojos<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Profesor Asociado Regular de la Facultad de Derecho y Humanidades de la Universidad Central de Chile. Abogado y Licenciado en Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Chile. Doctor en Derecho por la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso. Dirección: Lord Cochrane 417 A, Santiago de Chile. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-5364-9298> Correo electrónico: [santiago.zarate@ucentral.cl](mailto:santiago.zarate@ucentral.cl)

<sup>2</sup> Algunos sostienen lo contrario que nosotros, y han sido citados en el trabajo de Nelson Gutiérrez González, publicado en Revista Fojas en 2006: GUTIÉRREZ G., Nelson, Alcances del artículo 92 del Reglamento del registro conservatorio de

ZÁRATE, Santiago (2026). “¿El fin de las cancelaciones virtuales? Análisis del artículo 16 del DL 2695/79 del Ministerio de Bienes Nacionales en relación con la nueva Ley del Registro Conservatorio de Bienes Raíces (LRCBR): ¿aparición o realidad?”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://revistafs.cl/articulos/el-fin-de-las-cancelaciones-virtuales-analisis-del-articulo-16-del-dl-2695-79-del-ministerio-de-bienes-nacionales-en-relacion-con-la-nueva-ley-del-registro-conservatorio-de-bienes-raices-lrcbr/>

Esta pretensión ha sido incluso comprendida por el Fisco cuando sostenía hasta principios del siglo XX que el artículo 590 del *Código Civil* no requería más que cumplirse. Así, todo aquello que no perteneciera a particulares, le pertenecía, de pleno derecho, por el solo ministerio de la ley, o *ipso iure*, al Fisco de Chile. El propio Leopoldo Urrutia se desentiende de esa doctrina al comentar: “Cuando el Fisco no tenía inscritas sus propiedades”<sup>3</sup>. Ello, porque intuía que la inscripción permitía visibilizar la existencia material de un bien raíz, sobre todo si pertenecía al Estado de Chile.

Pues bien, bajo el rótulo “Título III. Efectos de la inscripción”, se alza el artículo 16 del DL 2695/79, que dispone lo siguiente en su inciso 2.º:

“Las anteriores inscripciones de dominio sobre el inmueble, así como la de los otros derechos reales mencionados, las de los gravámenes y prohibiciones que lo afectaban, una vez transcurrido el citado plazo de dos años, *se entenderán canceladas por el solo ministerio de la ley*, sin que por ello recobren su vigencia las inscripciones que antecedían a las que se cancelan” [la cursiva es nuestra].

Por su parte, el nuevo artículo 78 de la LRCBR, dispuso, en su parte pertinente, lo que sigue:

“Artículo 78.- La inscripción de títulos de propiedad y de los demás derechos reales contendrá: [...] 6. *La persona de quien procedan inmediatamente los bienes o derechos que deban inscribirse*” y,

“7. *Última inscripción que la preceda*” [la cursiva es nuestra].

Del examen comparativo, se puede apreciar, sin vasto análisis dogmático, que el artículo 78, en su nueva redacción, tornó en inoperante una norma cuyo mal entendimiento y aplicación creaba, en la práctica, lo que se conoce como inscripciones paralelas.

En tal sentido, una inscripción paralela es una anomalía o patología del sistema ya anunciada por Leopoldo Urrutia en los albores del siglo XX<sup>4</sup>. Para Orrego:

“Usualmente las expresiones [inscripción de papel e inscripción paralela] se emplean como sinónimos, pero también podría plantearse el siguiente distingo: cuando se habla de inscripciones paralelas, en cada una de las cadenas, uno o más de los poseedores a los que se refiere cada una de dichas inscripciones, en algún momento, detentó materialmente el inmueble o el sector del inmueble de que se trate”,

analizando el tema en clave posesoria lo que, dicho sea de paso, no compartimos en lo más mínimo<sup>5</sup>.

bienes raíces, en: <https://revistafs.cl/articulos/alcances-del-articulo-n%C2%B092-del-reglamento-del-registro-conservatorio-de-bienes-raices/>

<sup>3</sup> URRUTIA, Leopoldo, *Vulgarización sobre la posesión ante el código civil chileno*, en *Doctrinas Esenciales. Derecho civil. Bienes* (Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 2010) p. 610. Dispone el artículo 590 del CC: “Art. 590. Son bienes del Estado todas las tierras que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño”.

<sup>4</sup> URRUTIA, Leopoldo, *Vulgarización sobre la posesión ante el código civil chileno*, en *Doctrinas Esenciales. Derecho civil. Bienes* (Santiago, Editorial Jurídica de Chile., 2010) pp. 603-611.

<sup>5</sup> ORREGO A., Juan Andrés, *Inscripciones paralelas en el registro conservatorio de bienes raíces. Jurisprudencia, doctrina y conclusiones que se pueden extraer de éstas*, actualizados a enero de 2026. Véase en: [https://www.juanandresorrego.cl/apuntes\\_all.html](https://www.juanandresorrego.cl/apuntes_all.html) En el

ZÁRATE, Santiago (2026). “¿El fin de las cancelaciones virtuales? Análisis del artículo 16 del DL 2695/79 del Ministerio de Bienes Nacionales en relación con la nueva Ley del Registro Conservatorio de Bienes Raíces (LRCBR): ¿apariciencia o realidad?”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://revistafs.cl/articulos/el-fin-de-las-cancelaciones-virtuales-analisis-del-articulo-16-del-dl-2695-79-del-ministerio-de-bienes-nacionales-en-relacion-con-la-nueva-ley-del-registro-conservatorio-de-bienes-raices-lrcbr/>

Volviendo al tema, en concreto, el Ministerio de Bienes Nacionales (MBN) ha sido reacio a entregarle al Conservador de Bienes Raíces (CBR), los datos de la inscripción que debieran aparecer en la resolución administrativa en que se declara la posesión material del regularizador, y respecto de las que, de una forma muy graciosa, el legislador estableció la cancelación por el solo ministerio de la ley, salvo honrosas y destacables excepciones de las que he tenido noticias (Seremi de Antofagasta y Oficina Provincial de Calama).

¿Por qué consideramos errada esta doctrina del MBN? Por una cuestión muy simple y que proviene de saber cómo funciona el sistema. En efecto, se trata de una cuestión de conocimiento práctico que afecta al tracto sucesivo de las inscripciones, y a su legitimación.

Al tracto sucesivo, o sucesión regular de inscripciones, porque provoca una bifurcación de la inscripción basal u original, abriendo el espectro de la misma al nacimiento de un accidente paralelo. De esta manera, si el MBN no entrega la mencionada información al CBR, y que es relevante para mantener el tracto sucesivo de las inscripciones en su registro, se crea, de forma gratuita, un problema que lamentablemente deberá ser zanjado por los tribunales de justicia, quizás después de mucho tiempo transcurrido, y mal. Esa inscripción paralela, nacida espuriamente, será causa de conflictos futuros que un entendimiento asertivo previo podría haber solucionado.

A su legitimación, porque, al no aplicarse el principio de fe pública registral en nuestro país (aunque algunos sí lo señalen)<sup>6</sup>, la existencia de esta anomalía creada por el MBN termina por horadar el sistema, convirtiéndolo en un espejismo.

Ahora bien, toda cancelación, según Pau Pedrón, requiere de consentimiento y materialidad. Nos señala el autor que “La *cancelación* es un asiento definitivo que extingue otro asiento anterior relativo a la misma finca”<sup>7</sup>.

Los españoles distinguen la cancelación total de la parcial, y la que requiere consentimiento o no del titular registral, pero en ningún caso hablan de cancelaciones virtuales, o sea, aquellas producidas por el solo ministerio de la ley.

Tiendo a pensar que sólo el caso chileno ha provocado esta situación anómala, dado el carácter causalista de nuestro sistema que se basa en el consentimiento tanto *in put* como *out put*, esto es, tanto de ingreso como de salida del sistema.

Siguiendo al legislador en lo dispuesto en los artículos 91 y 92 de la actual LRCBR, el legislador señala, en forma clara y precisa, cómo se puede cancelar una inscripción. Disponen las normas señaladas:

“Art. 91. Son igualmente objeto de subinscripción las cancelaciones, sean parciales o totales, convencionales o decretadas por la justicia”, “Art. 92. El Conservador no hará cancelación alguna de oficio; no obstante, en las inscripciones anteriores no

---

mismo sentido, SAAVEDRA A., Ricardo, *Elementos fundamentales del sistema adquisitivo chileno y su influencia en la problemática de las inscripciones paralelas*, en *Estudios de Derecho Civil XVIII* (Valencia, Tirant Lo Blanch, 2025) pp. 493-506.

<sup>6</sup> GUIDOTTI R., Boonie, *Fe pública registral en el ordenamiento jurídico chileno. Consideraciones sobre su existencia y vigencia*, en *Revista Chilena de Derecho Privado*, n.º 43 (Santiago, EUDP, 2024) pp. 57-86.

<sup>7</sup> PAU PEDRÓN, Antonio, *Elementos de derecho hipotecario*<sup>2</sup> (Madrid, Comillas, 2003) pp. 85-87.

ZÁRATE, Santiago (2026). “¿El fin de las cancelaciones virtuales? Análisis del artículo 16 del DL 2695/79 del Ministerio de Bienes Nacionales en relación con la nueva Ley del Registro Conservatorio de Bienes Raíces (LRCBR): ¿aparición o realidad?”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://revistafs.cl/articulos/el-fin-de-las-cancelaciones-virtuales-analisis-del-articulo-16-del-dl-2695-79-del-ministerio-de-bienes-nacionales-en-relacion-con-la-nueva-ley-del-registro-conservatorio-de-bienes-raices-lrcbr/>

canceladas, será obligado a poner una nota de simple referencia a las posteriores que versen sobre el mismo inmueble”.

De estas normas, se puede colegir que, para cancelar una inscripción anterior, se requiere de una escritura pública –como en el caso de los artículos 78, 79 y 80 de la Ley Hipotecaria Española (LHE)<sup>8</sup>–, o, de un decreto [resolución] judicial; actos ambos que dan origen a una subinscripción, en el caso chileno. Esa subinscripción debe practicarse materialmente para efectos de mantener el tracto o sucesión continua de inscripciones.

Por su parte, el artículo 80 de la actual LRCBR dispone esa obligación del CBR de realizar una anotación marginal cada vez que la propiedad se transfiera o transmita, según el caso, justamente, para mantener el tracto:

“Art. 80. Siempre que se transfiera un derecho antes inscrito, se mencionará en la nueva, al tiempo de designar el inmueble, la precedente inscripción, citándose el Registro, folio y número de ella”.

O sea, la materialidad del acto cancelatorio es, a todas luces, de la mayor relevancia registral.

La simple magia quedó reservada para las hipotecas legales, que nos recuerdan el régimen de clandestinidad que tales institutos tuvieron en los primeros textos registrales. Afortunadamente, aquello se ha ido abandonando en los sistemas de registro modernos. El nuestro sigue siendo atacado y permeado por actuaciones delirantes del legislador, como es el caso del DL 2695/79.

Del análisis de estas normas, podemos deducir que, para cancelar una inscripción se requiere de un acto que disponga tal operación, emane éste de la voluntad de las partes, o emane de un juez, pero jamás puede emanar del legislador, al menos, de manera virtual.

En el sentido expuesto, entonces, no es discutible que la situación práctica no se encuentre amparada por el derecho de propiedad, porque el hecho de no existir inscripción no hace que el dueño legítimo de una cosa raíz pierda esa calidad. Lo único que sucede es que ese dueño está en una situación más precaria: en desamparo respecto de la protección que le puede brindar la inscripción de su derecho en el registro de la propiedad.

Hay un caso de otro servicio público que planteó en su minuto que la traba de un embargo a favor del Fisco sobre un inmueble de propiedad de un contribuyente, en procedimientos administrativos de cobro de impuestos, tanto fiscales como territoriales, por parte de la Tesorería

---

<sup>8</sup> Señalan tales normas, lo siguiente: “Artículo 78. La cancelación de las inscripciones y anotaciones preventivas podrá ser total o parcial”. “Artículo 79. Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total de las inscripciones o anotaciones preventivas: Primero. Cuando se extinga por completo el inmueble objeto de las mismas. Segundo. Cuando se extinga también por completo el derecho inscrito o anotado. Tercero. Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se hayan hecho. Cuarto. Cuando se declare su nulidad por falta de alguno de sus requisitos esenciales, conforme a lo dispuesto en esta Ley”. “Artículo 80. Podrá pedirse y deberá decretarse, en su caso, la cancelación parcial: Primero. Cuando se reduzca el inmueble objeto de la inscripción o anotación preventiva. Segundo. Cuando se reduzca el derecho inscrito o anotado”.

ZÁRATE, Santiago (2026). “¿El fin de las cancelaciones virtuales? Análisis del artículo 16 del DL 2695/79 del Ministerio de Bienes Nacionales en relación con la nueva Ley del Registro Conservatorio de Bienes Raíces (LRCBR): ¿aparición o realidad?”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://revistafs.cl/articulos/el-fin-de-las-cancelaciones-virtuales-analisis-del-articulo-16-del-dl-2695-79-del-ministerio-de-bienes-nacionales-en-relacion-con-la-nueva-ley-del-registro-conservatorio-de-bienes-raices-lrcbr/>

General de la República (TGR), se debía entender realizada por el solo ministerio de la ley (artículo 171, inciso 4.º del *Código Tributario*)<sup>9</sup>.

Por de pronto, en ambas situaciones se puede apreciar que hay una desconexión entre algunas leyes y el registro, pues se estropea de alguna manera lo que el legislador ha pretendido. Para el caso del DL 2695/79, la finalidad consiste hasta hoy en regularizar o sanear una situación irregular, recurriendo a la posesión natural de inmuebles. De hecho, en el encabezado de la norma legal, numeral 2.º, se señala que el objeto del decreto es: “regularizar la situación del poseedor material que carece de títulos o que los tiene imperfectos”<sup>10</sup>.

Ahora, el problema que se plantea con esta *praxis in malam parte* del MBN es que, si la cancelación de una inscripción se debe entender acaecida por el solo ministerio de la ley, ese acto no resulta ser oponible al registrador de la propiedad, ni siquiera al protegido por él: el dueño del inmueble. Esta inoponibilidad, o falta de oponibilidad, radica en que los efectos deseados por el legislador deben tener su correlato en la realidad que nos ofrece el registro. Es decir, que cuando el legislador crea una situación artificiosa, ella jamás puede permear el sistema de registro, pues se requiere de una actividad material de parte del Fisco (MBN): señalar los datos registrales del inmueble que deberán ser cancelados concretamente por el registrador.

Los registros existen en el mundo por una clara razón, y es que los actos con significación jurídico-real que afectan a inmuebles<sup>11</sup>, produzcan efectos en virtud de una comunicabilidad entre ese acto y el registro, lo que, en nuestro sistema, parte por llamarse de título y modo<sup>12</sup>, basado en la causalidad del mecanismo, de huelga que, de no existir esta comunicación efectiva, el registro no se entera de aquello que sucede fuera de sus límites.

De este modo, pretender que el Fisco sea dueño a larga distancia, como quiso hacerlo desde inicios del sistema, no parece sostenible hoy en día.

Lo bueno de todo es que la reforma introducida por la ley n.º 21772 al artículo 78 de la LRCBR se hizo cargo de esto, y dispuso en los numerales 6.º y 7.º, lo siguiente:

“*La inscripción de títulos de propiedad y de los demás derechos reales contendrá: [...] 6. [el nombre de] La persona de quien procedan inmediatamente los bienes o derechos que deban inscribirse*”,

<sup>9</sup> El artículo 171, inciso 4.º, del Código Tributario, dispone: “Practicado el requerimiento en alguna de las formas indicadas en los incisos precedentes, sin que se obtenga el pago, el recaudador fiscal, personalmente, procederá a la traba del embargo; pero, tratándose de bienes raíces, el embargo no surtirá efecto respecto de terceros, sino una vez que se haya inscrito en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente” [la cursiva es nuestra].

<sup>10</sup> Si es material o natural el poseedor, es una obviedad que carezca de títulos, o ellos sean imperfectos.

<sup>11</sup> PAU PEDRÓN, Antonio, *Elementos de derecho hipotecario*<sup>2</sup> (Madrid, ICADE, 2003) pp. 59-72. Nos dice el autor en tal sentido que: “Toda situación jurídica tiene un título o causa”.

<sup>12</sup> HERMIDA L., Mariano, *La tradición y la inscripción en el registro de la propiedad como formas de adquirir los derechos reales sobre inmuebles*, en RCDI 457 (Madrid, BOE, 1966) pp. 1401-1507. También GONZÁLEZ, Jerónimo, *La teoría del título y el modo*, en RCDI 2 (Madrid, BOE, 1925) pp. 81-92.

ZÁRATE, Santiago (2026). “¿El fin de las cancelaciones virtuales? Análisis del artículo 16 del DL 2695/79 del Ministerio de Bienes Nacionales en relación con la nueva Ley del Registro Conservatorio de Bienes Raíces (LRCBR): ¿aparición o realidad?”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://revistafs.cl/articulos/el-fin-de-las-cancelaciones-virtuales-analisis-del-articulo-16-del-dl-2695-79-del-ministerio-de-bienes-nacionales-en-relacion-con-la-nueva-ley-del-registro-conservatorio-de-bienes-raices-lrcbr/>

y, “7. [la] *Última inscripción que la preceda*”. Ambas normas quedaron unidas por procedencia o precedencia del titular registral anterior, y la inscripción anterior, borrando con el codo, como se dice vulgarmente, con los usos del MBN a que hemos aludido más atrás.

Por lo tanto, hoy, si el MBN desea ingresar alguna solicitud de inscripción, deberá consignar en el título (resolución administrativa), los datos de la inscripción precedente y a nombre de quien figuraba para dar curso al asiento respectivo.

Por último, debemos agregar un hecho demasiado relevante: que el reglamento conservatorio de bienes raíces de 1857, pasó a ser una ley, de modo que tiene con un Decreto Ley la misma jerarquía, a pesar de provenir esta última figura de un período de legislación irregular.

La cuestión resulta ser novedosa y extraordinaria, ya que supone una protección para el titular inscrito que no tiene por qué estar pendiente de los desvaríos del MBN, o de la frescura de sujetos sospechosos de fraude inmobiliario.

#### BIBLIOGRAFÍA CITADA

GONZÁLEZ, Jerónimo, *La teoría del título y el modo*, en *RCDI 2* (Madrid, BOE, 1925) pp. 81-92.

GUIDOTTI R., Boonie, *Fe pública registral en el ordenamiento jurídico chileno. Consideraciones sobre su existencia y vigencia*, en *Revista Chilena de Derecho Privado*, n.º 43 (Santiago, EUDP, 2024) pp. 57-86.

GUTIÉRREZ G., Nelson, *Alcances del artículo 92 del Reglamento del registro conservatorio de bienes raíces*, en *Revista Fojas online*: <https://revistafs.cl/articulos/alcances-del-articulo-n%C2%B092-del-reglamento-del-registro-conservatorio-de-bienes-raices/>

HERMIDA L., Mariano, *La tradición y la inscripción en el registro de la propiedad como formas de adquirir los derechos reales sobre inmuebles*, en *RCDI 457* (Madrid, BOE, 1966) pp. 1401-1507.

ORREGO A., Juan Andrés, *Inscripciones paralelas en el registro conservatorio de bienes raíces. Jurisprudencia, doctrina y conclusiones que se pueden extraer de éstas*, actualizados a enero de 2026, en: [https://www.juanandresorrego.cl/apuntes\\_all.html](https://www.juanandresorrego.cl/apuntes_all.html)

PAU PEDRÓN, Antonio, *Elementos de derecho hipotecario* (Madrid, ICADE, 2003).

SAAVEDRA A., Ricardo, *Elementos fundamentales del sistema adquisitivo chileno y su influencia en la problemática de las inscripciones paralelas*, en *Estudios de Derecho Civil XVIII* (Valencia, Tirant Lo Blanch, 2025) pp. 493-506.

URRUTIA, Leopoldo, *Vulgarización sobre la posesión ante el código civil chileno*, en *Doctrinas Esenciales. Derecho civil. Bienes* (Santiago, Editorial Jurídica de Chilea, 2010).

#### *Normas legales citadas*

Código Tributario.

## ARTÍCULO

ZÁRATE, Santiago (2026). “¿El fin de las cancelaciones virtuales? Análisis del artículo 16 del DL 2695/79 del Ministerio de Bienes Nacionales en relación con la nueva Ley del Registro Conservatorio de Bienes Raíces (LRCBR): ¿apariciencia o realidad?”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://revistafs.cl/articulos/el-fin-de-las-cancelaciones-virtuales-analisis-del-articulo-16-del-dl-2695-79-del-ministerio-de-bienes-nacionales-en-relacion-con-la-nueva-ley-del-registro-conservatorio-de-bienes-raices-lrcbr/>

Decreto ley n.º 1939 de 1977.

Decreto ley n.º 2695 de 1979.

Ley Hipotecaria Española de 1946.

Ley n.º 21.772 de 2025.

ZÁRATE, Santiago (2026). “¿El fin de las cancelaciones virtuales? Análisis del artículo 16 del DL 2695/79 del Ministerio de Bienes Nacionales en relación con la nueva Ley del Registro Conservatorio de Bienes Raíces (LRCBR): ¿apariciencia o realidad?”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://revistafs.cl/articulos/el-fin-de-las-cancelaciones-virtuales-analisis-del-articulo-16-del-dl-2695-79-del-ministerio-de-bienes-nacionales-en-relacion-con-la-nueva-ley-del-registro-conservatorio-de-bienes-raices-lrcbr/>



<https://revistafs.cl>