WOOD ESPINOZA, Raimundo (2026). "La constancia notarial de retención y pago del artículo 31 de la Ley n.° 14908 en la compraventa de inmuebles y vehículos motorizados". *Revista Fojas*. Disponible en: https://revistafs.cl/articulos/la-constancia-notarial-de-retencion-y-pago-del-articulo-31-de-la-ley-n-14908-en-la-compraventa-de-inmuebles-y-vehiculos-motorizados/

LA CONSTANCIA NOTARIAL DE RETENCIÓN Y PAGO DEL ARTÍCULO 31 DE LA LEY N.° 14908 EN LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES Y VEHÍCULOS MOTORIZADOS

Raimundo WOOD ESPINOZA[1]

I. EL PROBLEMA

El artículo 31 de la Ley n.° 14908, incorporado por la Ley n.° 21389, condiciona la inscripción de dominio de un inmueble o de un vehículo motorizado vendido por un deudor de alimentos a que el notario deje constancia, en el título, de haber retenido y pagado al alimentario una parte del precio.

Sin embargo, la entidad registral puede encontrarse con que, al examinar la solicitud, el vendedor siga figurando en el Registro Nacional de Deudores de Pensiones de Alimentos. En este contexto, el interrogante es: ¿basta esa sola circunstancia para rechazar la inscripción, no obstante constar en la escritura la retención y el pago? Este trabajo sostiene que no, desde la perspectiva de la función notarial: la constancia es una actuación auténtica del ministro de fe, con fecha cierta, que la entidad registral —sea el Conservador de Bienes Raíces o el Registro de Vehículos Motorizados— no puede desconocer.

II. LA NORMA

El inciso segundo del artículo 31 dispone:

> "Si el vendedor del vehículo o inmueble tiene vigente una inscripción en el Registro en calidad de deudor de alimentos, la entidad a cargo de practicar la inscripción de dominio sólo podrá admitir la solicitud cuando se deje constancia en el título traslaticio, por un notario público, de que el cincuenta por ciento del dinero correspondiente al precio de venta, o una proporción inferior si ésta es suficiente para solucionar el total de la deuda, ha sido retenido y pagado al alimentario, o que

[1] Abogado. Máster en Argumentación Jurídica, Universidad de León. LLM en Derecho de la Empresa, Universidad de los Andes, Chile. Notario público titular de la Sexta Notaría de Puente Alto.

WOOD ESPINOZA, Raimundo (2026). "La constancia notarial de retención y pago del artículo 31 de la Ley n.° 14908 en la compraventa de inmuebles y vehículos motorizados". *Revista Fojas*. Disponible en: https://revistafs.cl/articulos/la-constancia-notarial-de-retencion-y-pago-del-articulo-31-de-la-ley-n-14908-en-la-compraventa-de-inmuebles-y-vehiculos-motorizados/

> se han otorgado garantías que aseguran el pago en un plazo no mayor a cinco días hábiles contados desde la inscripción (…)".

El artículo impone deberes idénticos al Servicio de Registro Civil e Identificación, a cargo del Registro de Vehículos Motorizados, y al Conservador de Bienes Raíces: (i) consultar el Registro respecto de ambas partes del contrato (inciso tercero); (ii) rechazar la inscripción a nombre de un comprador deudor, salvo certificación notarial de que no tenía inscripciones a la fecha del título (inciso primero); (iii) admitir la solicitud del vendedor deudor cuando conste en el título la retención y pago o la garantía suficiente (inciso segundo); y (iv) comunicar al tribunal de familia, antes de inscribir, la solicitud que tenga por título la adquisición o transferencia del bien por un deudor (inciso cuarto). El incumplimiento se sanciona con multa al Conservador, equivalente al doble de lo que debió retenerse, y con responsabilidad disciplinaria al personal del Servicio, pero "en ningún caso" acarrea la nulidad de la inscripción ni de la transferencia (incisos quinto y sexto). Como puede apreciarse, ninguno de los deberes impuestos por la ley consiste en exigir que el vendedor deje de figurar en el Registro.

III. LA VIGENCIA DE LA INSCRIPCIÓN ES EL SUPUESTO DE LA NORMA

El inciso segundo parte de un supuesto de hecho: que el vendedor "tiene vigente una inscripción" en el Registro. Frente a él, la ley no ordena rechazar, sino admitir la solicitud cuando se cumple una condición documental: la constancia notarial en el título. En este contexto, invocar la vigencia de la inscripción como causal de rechazo es invocar el supuesto de la norma contra su propia consecuencia.

Tres razones confirman lo anterior. Primero, la inscripción no se cancela por el pago: la cancelación "será dispuesta de oficio por orden judicial y comunicada al Servicio, tan pronto se constate el pago íntegro"[2], de modo que, por regla general, seguirá vigente cuando el Conservador examine la escritura, aunque la deuda esté pagada.

Segundo, el cincuenta por ciento del precio es un tope: si la deuda lo excede, el vendedor seguirá siendo deudor después de la inscripción, y la ley lo acepta.

Tercero, el artículo 37 ordena distribuir lo retenido proporcionalmente entre varias deudas cuando es insuficiente, sin subordinar la operación a su extinción.

IV. LA HISTORIA DE LA LEY

En su redacción original, el inciso segundo exigía retener el cincuenta por ciento del precio "o una proporción inferior si ésta es suficiente para solucionar el cincuenta por ciento de la deuda, con un mínimo de 80 Unidades de Fomento"[3].

La Comisión de Familia de la Cámara aprobó por unanimidad reemplazar esa referencia por la del total de la deuda y suprimir el mínimo, pero mantuvo el cincuenta por ciento del precio como límite. En la misma sesión, el Ministro de Justicia destacó que «la intención del artículo es no limitar las posibilidades de pago», y la Comisión rechazó, también por unanimidad, suprimir la alternativa de

[2] Art. 25 de la Ley n.° 14908, texto modificado por la Ley n.° 21484.
[3] Historia de la Ley n.° 21389 (2021), Mensaje, p. 13.

WOOD ESPINOZA, Raimundo (2026). "La constancia notarial de retención y pago del artículo 31 de la Ley n.° 14908 en la compraventa de inmuebles y vehículos motorizados". *Revista Fojas*. Disponible en: https://revistafs.cl/articulos/la-constancia-notarial-de-retencion-y-pago-del-articulo-31-de-la-ley-n-14908-en-la-compraventa-de-inmuebles-y-vehiculos-motorizados/

las garantías de pago posterior a la inscripción[4]. El legislador discutió, pues, la extensión de la retención y aceptó conscientemente que el vendedor pudiera seguir siendo deudor una vez inscrito el dominio.

La Corte Suprema, al informar el proyecto, estimó que incorporar los actos registrables a este sistema "resulta coherente con el propósito declarado del proyecto", atendido que, por su mayor formalización, en ellos "parece posible ejercer los mecanismos propuestos"[5]. En la compraventa de inmuebles, esa formalización es la escritura pública.

V. AUTENTICIDAD, PLENA FE Y FECHA CIERTA DE LA CONSTANCIA

1. En la escritura pública de compraventa de inmuebles

La compraventa de bienes raíces no se reputa perfecta mientras no se otorgue escritura pública (artículo 1801, inciso segundo, del *Código Civil*), instrumento público o auténtico autorizado con las solemnidades legales por el competente funcionario (artículo 1699). Su autenticidad consiste en "el hecho de haber sido realmente otorgados y autorizados por las personas y de la manera que en los tales instrumentos se exprese" (artículo 17).

Conforme al artículo 1700, la escritura hace plena fe "en cuanto al hecho de haberse otorgado y su fecha, pero no en cuanto a la verdad de las declaraciones que en él hayan hecho los interesados". El asunto es que la constancia de retención y pago no es una declaración de los interesados, sino la certificación de un hecho propio del notario, ejecutado en el ejercicio de su función, y queda por ello comprendida en la plena fe del instrumento.

A ello se suma la fecha cierta. El notario debe indicar en la escritura su número de anotación en el repertorio, anotación que "se hará el día en que sea firmada por el primero de los otorgantes" (artículo 405, inciso segundo, del *Código Orgánico de Tribunales*), y el repertorio se lleva "por riguroso orden de presentación" y se cierra diariamente con la firma del notario (artículo 430). Ambas normas, introducidas por la Ley n.° 18181, tuvieron por objeto poner término a la incertidumbre sobre la fecha de la escritura y evitar su antedatación.

2. En el contrato de compraventa de vehículos motorizados

Tratándose de vehículos, el título es un instrumento privado autorizado por el notario. Si bien el artículo 17 del *Código Civil* se refiere a los instrumentos públicos, su definición precisa qué garantiza la intervención del ministro de fe: que el acto se ejecutó por quienes dicen haberlo ejecutado y de la manera y en el momento que el instrumento expresa. El notario autoriza las firmas dando fe "del conocimiento o de la identidad de los firmantes" y dejando "constancia de la fecha en que se firman" (artículo 425 del *Código Orgánico de Tribunales*), en su calidad de ministro de fe pública encargado de autorizar los instrumentos públicos y privados que ante él se otorguen (artículo 399). Así, la certificación de retención y pago que el notario incorpora en ese mismo acto forma parte de la actuación autorizada y goza de la misma autenticidad.

[4] Historia de la Ley n.° 21389 (2021), Informe de la Comisión de Familia, pp. 63-64.
[5] Historia de la Ley n.° 21389 (2021), Oficio de la Corte Suprema n.° 59-2021, p. 27.

WOOD ESPINOZA, Raimundo (2026). "La constancia notarial de retención y pago del artículo 31 de la Ley n.° 14908 en la compraventa de inmuebles y vehículos motorizados". *Revista Fojas*. Disponible en: https://revistafs.cl/articulos/la-constancia-notarial-de-retencion-y-pago-del-articulo-31-de-la-ley-n-14908-en-la-compraventa-de-inmuebles-y-vehiculos-motorizados/

La fecha cierta proviene, en este caso, del libro de repertorio de vehículos motorizados que llevan las notarías, en que se anotan diariamente, por orden de otorgamiento y con numeración correlativa, los contratos privados de compraventa de vehículos[6]; repertorio que cumple, respecto de estos contratos, la misma función del artículo 430 del *Código Orgánico de Tribunales*[7].

Desde esa misma fecha corre, además, el plazo de treinta días corridos en que el notario debe solicitar la inscripción en el Registro de Vehículos Motorizados[8]. De este modo, si la verificación notarial tiene fecha cierta y el plazo para requerir la inscripción se cuenta desde ella, no resulta coherente medir la suficiencia de la retención a la fecha, incierta, en que la Administración decida resolver.

En ambos casos, la constancia reúne los atributos que el registrador no puede desconocer: es auténtica, por ser una actuación del ministro de fe; tiene fecha cierta, por su anotación en el repertorio respectivo; y en la escritura pública hace, además, plena fe. Esto último es decisivo, porque la suficiencia de la retención se aprecia a la fecha del título, que es la referencia temporal que el inciso primero del artículo 31 fija expresamente para la verificación notarial, y no a la fecha, ajena a las partes, en que la inscripción se examine.

VI. EL CONTEXTO DE LA LEY

El Título Final declara que el Registro tiene por objeto "promover y garantizar el cumplimiento de las pensiones de alimentos" (artículo 21). Coherente con ello, la misma Ley n.° 21389 excluyó de la acción rescisoria del alimentario "los actos celebrados en cumplimiento de las condiciones legales previstas en el Título Final" (artículo 5.°, inciso final, n.° 5). Entonces, si la compraventa con retención y pago es inatacable por el alimentario, por satisfacer su interés, sería contradictorio que la entidad registral le negara la inscripción.

VII. LO QUE RESOLVIÓ LA CORTE SUPREMA

La Corte Suprema declaró inadmisible la casación contra la sentencia que validó la negativa de un Conservador a inscribir una compraventa por figurar el vendedor en el Registro[9]. Pero la escritura se había otorgado en 2019, antes de la existencia del Registro, y no contenía constancia alguna de retención. Lo resuelto fue la aplicación de la ley en el tiempo; nada se dijo sobre la suficiencia de la constancia en un título otorgado bajo su vigencia.

VIII. LA PRÁCTICA REGISTRAL

En la experiencia del autor, el Conservador de Bienes Raíces ha practicado sin reparos las inscripciones de compraventas cuyas escrituras contenían la constancia de retención y pago, aun estando vigente la inscripción del vendedor. El dato es relevante: el Conservador puede negarse a inscribir cuando la

[6] Acuerdo del Pleno de la Corte de Apelaciones de Santiago de 16.08.1971, transcrito a todas las Cortes de Apelaciones por resolución de la Corte Suprema de 07.09.1971.
[7] Véanse también los arts. 1703 del *Código Civil* y 419 del *Código Orgánico de Tribunales*.
[8] Arts. 4.° y 5.° del Decreto n.° 22, de 2020, del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos.
[9] Corte Suprema, rol n.° 33690-2026, 27.07.2026.

Wood Espinoza, Raimundo (2026). "La constancia notarial de retención y pago del artículo 31 de la Ley n.° 14908 en la compraventa de inmuebles y vehículos motorizados". *Revista Fojas*. Disponible en: https://revistafs.cl/articulos/la-constancia-notarial-de-retencion-y-pago-del-articulo-31-de-la-ley-n-14908-en-la-compraventa-de-inmuebles-y-vehiculos-motorizados/

inscripción es legalmente inadmisible y responde con una multa equivalente al doble de lo que debió retenerse si infringe el artículo 31 (inciso quinto). La misma norma ha recibido, en cambio, una aplicación vacilante en el Registro de Vehículos Motorizados, donde solicitudes con idéntica constancia fueron rechazadas o permanecieron meses sin resolver, hasta que la unidad jurídica del Servicio, requerida al efecto, acogió el criterio aquí expuesto.

Conclusiones

1. La vigencia de la inscripción del vendedor es el supuesto del inciso segundo del artículo 31, no una causal de rechazo.

2. La condición para inscribir es documental: la constancia notarial en el título.

3. El cincuenta por ciento del precio es un tope deliberado del legislador, que aceptó la subsistencia del saldo de la deuda.

4. La constancia es una actuación auténtica del notario con fecha cierta: en la escritura de compraventa de inmuebles, por el repertorio del artículo 430 del *Código Orgánico de Tribunales*, y hace plena fe por ser un hecho propio del notario; en el contrato de compraventa de vehículos, por el repertorio de vehículos de las notarías.

5) La práctica de los Conservadores confirma que el problema no está en la ley, sino en su aplicación uniforme.

Normativas citadas

Código Civil, texto refundido fijado por el D.F.L. n.° 1, de 2000, del Ministerio de Justicia, arts. 17, 1699, 1700, 1703 y 1801.

Código Orgánico de Tribunales, arts. 399, 405, 419, 425 y 430 (texto vigente, modificado por la Ley n.° 21772).

Decreto n.° 22, de 2020, del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, Reglamento del Registro de Vehículos Motorizados, Diario Oficial de 22 de abril de 2021.

Ley n.° 14908, sobre Abandono de Familia y Pago de Pensiones Alimenticias, texto refundido fijado por el D.F.L. n.° 1, de 2000, del Ministerio de Justicia, arts. 5.°, 21, 25, 31 y 37.

Ley n.° 18181, Diario Oficial de 26 de noviembre de 1982.

Ley n.° 21389, crea el Registro Nacional de Deudores de Pensiones de Alimentos, Diario Oficial de 18 de noviembre de 2021.

Ley n.° 21484, sobre responsabilidad parental y pago efectivo de deudas de pensiones de alimentos, Diario Oficial de 7 de septiembre de 2022, art. 1.°, n.° 8.

Wood Espinoza, Raimundo (2026). "La constancia notarial de retención y pago del artículo 31 de la Ley n.° 14908 en la compraventa de inmuebles y vehículos motorizados". *Revista Fojas*. Disponible en: https://revistafs.cl/articulos/la-constancia-notarial-de-retencion-y-pago-del-articulo-31-de-la-ley-n-14908-en-la-compraventa-de-inmuebles-y-vehiculos-motorizados/

Sentencias citadas

Corte de Apelaciones de Santiago, Tribunal Pleno, acuerdo de 16 de agosto de 1971, Instrucciones a los Notarios para la apertura de un libro repertorio sobre transferencia de vehículos motorizados; Corte Suprema, resolución de 7 de septiembre de 1971.

Corte Suprema, 27 de julio de 2026, rol n.° 33.690-2026, cuarta sala.

Otros documentos

Biblioteca del Congreso Nacional (2021): *Historia de la Ley N°21.389. Crea el Registro Nacional de Deudores de Pensiones de Alimentos y modifica diversos cuerpos legales para perfeccionar el sistema de pago de las pensiones de alimentos*. Disponible en: www.bcn.cl/historiadelaley. Mensaje N°537-368, de 8 de marzo de 2021; Oficio de la Corte Suprema N°59-2021, de 7 de abril de 2021; Informe de la Comisión de Familia de la Cámara de Diputados, de 26 de mayo de 2021.

WOOD ESPINOZA, Raimundo (2026). "La constancia notarial de retención y pago del artículo 31 de la Ley n.° 14908 en la compraventa de inmuebles y vehículos motorizados". *Revista Fojas*. Disponible en: https://revistafs.cl/articulos/la-constancia-notarial-de-retencion-y-pago-del-articulo-31-de-la-ley-n-14908-en-la-compraventa-de-inmuebles-y-vehiculos-motorizados/





https://revistafs.cl