

UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES



**“El Reglamento del Registro
Conservatorio de Bienes Raíces”**

Memoria de Prueba para optar al grado de
Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales

CHRISTIÁN A. VALDEBENITO ACUÑA

2007

TITULO PRIMERO

“Sistemas de registro de Propiedad inmobiliaria.”

1.- Generalidades.

Como es sabido tanto en el derecho romano como en el antiguo derecho español, se aplicaba a la transferencia de los inmuebles, las reglas generales que gobernaban la tradición, específicamente las relativas a la tradición ficta dada la naturaleza de los bienes en juego.

De esta manera la sola convención entre las partes contratantes bastaba para transferir la propiedad. La escuela del Derecho Natural estimaba que la tradición podía requerirse para la transferencia de la posesión de la cosa, pero no para transferir la propiedad, ya que esta tenía un carácter ideal y abstracto, por lo que solo bastaba con el acuerdo o convención¹.

Sin embargo, ya en tiempos modernos se reemplazaron tales reglas por un sistema de transferencia en base a un Registro, esto es, “el conjunto de instrumentos en que se va dejando constancia de las mutaciones jurídicas que tienen lugar en determinada clase de bienes”². Las razones para adoptar este nuevo sistema son varias, entre otras:

- Terminar con la clandestinidad en las transferencias de bienes raíces, que tenían lugar al adoptar las reglas generales de la tradición.
- Dar por establecido el principio de la Publicidad Registral. Limitar la transferencia de los inmuebles al ámbito de la “mera” autonomía de la voluntad, trae como consecuencia lógica la posibilidad de fraude en las mismas, lo cual va en contra del desarrollo económico que se quería implantar en épocas modernas.
- En la misma idea del desarrollo económico, se buscaron medios de garantía para el tráfico de inmuebles con el fin de dotar de seguridad al crédito.

¹ Iglesias Noack, Maria. “Derecho Registral Inmobiliario”. Memoria de Prueba. Pág 84

² Peñailillo, Daniel. “Los Bienes”. Pág. 154

2.- Clasificación de los Sistemas Registrales.

El registro como instrumento de publicidad de las mutaciones jurídicas ha sufrido una constante evolución con el fin de adaptarse a las necesidades del lugar en que se aplica y también al sistema jurídico que le ha servido de base. Es por ello que actualmente se pueden mencionar muchos sistemas. Sin embargo, para comprender de una mejor manera la esencia del Sistema Registral, el Registro se puede clasificar según diversos criterios:

1.- Según la unidad que sirve de base a la organización del Registro:

- a. Registro Real.
- b. Registro Personal.

2.- Según la certeza que otorgan:

- a. Registro que otorga legalidad.
- b. Registro que no otorga legalidad.

3.- Según una perspectiva formal, entendiendo por tal la fórmula que se utiliza para dar constancia de las mutaciones jurídicas de que se quiere dejar constancia:

- a. Sistema de Inscripciones.
- b. Sistema de Transcripciones.

4.- Tradicionalmente la doctrina clasificaba los registros según el lugar en que tuviera origen así se habla del:

- a. Sistema francés.
- b. Sistema alemán.
- c.- Sistema prusiano.