ÍNDICE

Prólogo 9
En busca de los orígenes del Registro Conservatorio en Chile. Bello y el ABGB 19
Introducción 25

Capítulo I:
El derecho registral inmobiliario y sus principios

1. El Derecho Registral Inmobiliario 37
2. Posible autonomía del Derecho Registral Inmobiliario..... 38
3. Vocación comparatista del Derecho Registral Inmobiliario 42
4. Principios de Derecho Registral Inmobiliario..... 43
5. Aplicación de los principios y normas registrales en los ordenamientos jurídicos 51
6. Clasificaciones de los principios registrales 53

Capítulo II:
Funciones del registro inmobiliario

1. Naturaleza de las funciones que cumple el Registro 57
1.1. Funciones jurídicas..... 57
1.2. Funciones económicas 61
1.3. Funciones sociales..... 65
1.4. Otras funciones 66

2. Funciones registrales y nuevas tecnologías 72

3. Funciones jurídicas del registro chileno..... 77
3.1. Publicidad de la propiedad raíz..... 77
3.1.1. Registros jurídicos de bienes..... 84
3.1.2. Objeto de la publicidad..... 85
3.1.3. ¿Se justifica la publicidad registral inmobiliaria?..... 87
3.2. Mantener la historia de la propiedad inmobiliaria 91
3.2.1. Jurisprudencia 97
3.3. Única forma de efectuar la tradición de los derechos reales inmuebles..... 101
3.3.1. Formas históricas de tradición 106
3.3.2. Principio de oponibilidad..... 106
3.4. Requisito, garantía y prueba de posesión de los derechos reales inmuebles..... 114
3.4.1. Doctrinas acerca del rol de la inscripción posesoria 123
3.4.2. Principio de legitimación..... 132
3.4.3. Jurisprudencia 134
3.4.4. El problema de la "*competente inscripción*" 141
3.4.5. Algunas consideraciones acerca de la posesión inscrita ante el Decreto Ley N° 2.695 de

1979, que fija normas sobre la regularización de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella 145
3.5. Solemnidad de determinados actos y contratos 153
3.5.1. Jurisprudencia 153

4. Consecuencias de la falta de inscripción 155

Capítulo III:
El sistema registral chileno

1. Antecedentes históricos 157
1.1. ¿Nuestro sistema registral es obra exclusiva de don Andrés Bello López? 170
1.2. El sistema alemán 177

2. Notas distintivas del sistema chileno..... 184
2.1. El Registro se encuentra a cargo de un auxiliar de la administración de justicia de la segunda serie del escalafón secundario, denominado "*Conservador de Bienes Raíces*" 184
2.1.1. Jurisprudencia 186
2.1.2. Conservador competente..... 191
2.2. El procedimiento registral se inicia a instancia del interesado. La "*cláusula se faculta al portador*"..... 193
2.2.1. Excepciones al principio de rogación o instancia..... 198
2.2.2. Jurisprudencia 201
2.3. De legalidad..... 205
2.3.1. Titulación auténtica 206
2.3.2. Calificación registral..... 209

2.3.2.1. Títulos que adolecen de vicios de nulidad relativa 220
2.3.2.2. Calificación de resoluciones judiciales 222
2.3.2.3. Calificación de los documentos administrativos 230
2.3.2.4. Defectos subsanables (transitorios) e insubsanables (permanentes) 232
2.3.2.5. Pilares sobre los que debe descansar la calificación en un sistema como el que actualmente existe en nuestro país 232
2.3.2.6. Procedimiento de reclamación (sistema recursivo) 237
2.3.2.7. Unidad del procedimiento registral 240
2.3.2.8. Críticas 242
2.4. De folio personal. Principio de especialidad 244
2.5. De inscripción 247
2.6. De derechos 248
2.7. De número cerrado ("*numerus clausus*"). Títulos que deben y pueden inscribirse (crítica) 249
2.8. De inscripción constitutiva de dominio y posesión 256
2.9. Obligatoriedad constitutiva de la inscripción (inscripción altamente estimulada) 258
2.10. De inscripción no convalidante 258
2.11. De inscripción fuertemente causada. Principio de fe pública registral 259
2.12. La inscripción no solo es prueba de la posesión, sino que, también, del dominio 268
2.13. De libros esencialmente públicos 278

Capítulo IV:
Principio de prioridad registral

1. Prioridad registral en el sistema español 281

2. Prioridad registral en el sistema chileno..... 285

2.1. Algunos problemas que se presentan en Chile..... 289

2.1.1. Inscripción de títulos incompatibles con el anotado presuntivamente en el Repertorio..... 289

2.1.2. Inscripción conservatoria de una prohibición judicial posterior a la anotación presuntiva de un título..... 290

2.1.3. Casos del artículo 14 inciso 1° del Reglamento..... 293

2.1.4. Recepción de documentos por otros medios..... 296

3. Nuevo enfoque del principio de prioridad registral..... 299

4. La reserva de prioridad 301

Capítulo V:
Inmatriculación inmobiliaria

1. Inmatriculación y primera inscripción 303

2. Procedimiento de inmatriculación..... 304

2.1. Modificación del artículo 58 del Reglamento por el D.L. N° 1.939 de 1977, que establece normas sobre adquisición, administración y disposición de bienes del Estado..... 306

2.2. Las formalidades del artículo 58 del Reglamento no se aplican a los títulos de fecha anterior al día en que comenzó a regir el Reglamento 308
2.3. Sanción por la omisión de las formalidades previstas en los artículos 693 del Código Civil y 58 del Reglamento 309
2.4. Los artículos 58 y 101 del Reglamento no se aplican a los inmuebles que se regularizan conforme al D.L. N° 2.695 de 1979 310
2.5. El artículo 58 del Reglamento se aplica a los inmuebles vacantes del artículo 590 del Código Civil..... 310

Capítulo VI:
Tradición del derecho real de herencia

1. Derecho real de herencia 313
1.1. Es un derecho real 314
1.2. Recae sobre una universalidad jurídica 317
1.3. Tiene una duración limitada 318

2. Forma de efectuarse la tradición del derecho de herencia.....319
2.1. Teoría de Leopoldo Urrutia 321
2.2. Teoría de José Ramón Gutiérrez..... 323
2.3. Conclusiones de María de los Ángeles Soza Ried 324
2.4. Nuestra opinión..... 325

3. Jurisprudencia de la Corte Suprema acerca de la tradición del derecho de herencia 335

4. ¿Qué se adquiere mediante la cesión del derecho de herencia? 338

Capítulo VII:
Calificación registral de la cláusula de aceleración y de la cláusula de no enajenar

1. Cláusula de aceleración o de caducidad convencional 343
1.1. Momento de inicio de la prescripción extintiva 350
1.2. Calificación registral de cláusulas abusivas que establecen causales de vencimiento anticipado de la deuda y, consecuencialmente, de ejecución anticipada de la hipoteca que la garantiza 352
1.3. Prohibición voluntaria de enajenar o "*cláusula de no enajenar*" 354
1.4. Registro de condiciones generales de la contratación.....357
2. Breve referencia a la ejecución hipotecaria 359
2.1. Derecho de venta 359
2.2. Derecho de persecución..... 361
2.3. Derecho de preferencia 362

Capitulo VIII:
Publicidad de los decretos de interdicción por disipación y demencia, y publicidad registral

1. Caso del disipador..... 369
2. Caso del demente..... 373

Bibliografía..... 379