

OFICIO N°144-2025

**INFORME DE PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA
EL SISTEMA REGISTRAL Y NOTARIAL EN SUS
ASPECTOS ORGÁNICOS Y FUNCIONALES.**

Antecedentes: Boletín N°12.092-07.

Santiago, 27 de mayo de 2025.

Por Oficio N° CL/142/2025, de fecha 16 de mayo de 2025, la Presidenta de la Comisión Mixta para el Boletín N° 12.092-07, Sra. Paulina Núñez Urrutia, puso en conocimiento de la Excm. Corte Suprema el proyecto de ley, iniciado el 11 de septiembre de 2018 por mensaje presidencial, que “*Modifica el sistema registral y notarial en sus aspectos orgánicos y funcionales*”, en conformidad con lo dispuesto en los incisos segundo y tercero del artículo 77 de la Constitución Política de la República y el artículo 16 de la Ley N° 18.918 Orgánica Constitucional del Congreso Nacional.

Impuesto el Tribunal Pleno en sesión celebrada el 23 de mayo del año en curso, conformado por su Presidente señor Ricardo Blanco Herrera, y los ministros señora Chevesich, señores Valderrama, Prado, Llanos y Carroza, señora Letelier, señor Matus, señora Gajardo, señor Simpértigue, señoras González y López, suplentes señor González G. y señora Lusic, acordó informarlo al tenor de la resolución que se transcribe a continuación.

A LA PRESIDENTA DE LA COMISIÓN MIXTA.

SEÑORA PAULINA NUÑEZ URRUTIA.

VALPARAÍSO.



“Santiago, veintisiete de mayo de dos mil veinticinco.

Vistos y teniendo presente:

Primero: Que mediante Oficio N° CL/142/2025, de fecha 16 de mayo de 2025, la Presidenta de la Comisión Mixta para el Boletín N° 12.092-07, Sra. Paulina Núñez Urrutia, puso en conocimiento de la Excm. Corte Suprema el proyecto de ley, iniciado el 11 de septiembre de 2018 por mensaje presidencial, que *“Modifica el sistema registral y notarial en sus aspectos orgánicos y funcionales”*, en conformidad con lo dispuesto en los incisos segundo y tercero del artículo 77 de la Constitución Política de la República y el artículo 16 de la Ley N° 18.918 Orgánica Constitucional del Congreso Nacional.

Segundo: Que el objetivo del proyecto, tal como lo anunciaba el Mensaje Presidencial, apunta a reformar el sistema de nombramiento de notarios, conservadores y archiveros, y modernizar el sistema notarial y registral.

En la versión emanada de la Comisión Mixta, según consta en el comparado que se encuentra disponible en la página de tramitación del Senado, el proyecto cuenta con cinco artículos permanentes y nueve transitorios.

El proyecto ha sido informado por la Corte Suprema en dos ocasiones previas, mediante el Oficio N° 133-2018, de 16 de octubre de 2018, y el Oficio N° 363-2024, de 15 de octubre de 2024, cuyas secciones relevantes para el presente informe se citan más abajo a propósito del análisis de la disposición consultada.

Tercero: Que, primeramente, cabe hacer presente que la Corte Suprema ha manifestado que el Poder Judicial debe quedar totalmente ajeno al sistema de notarios, conservadores y archiveros, tal como lo declaró en el considerando noveno del oficio 363 del año 2024 en el segundo informe que emitiera a la iniciativa legal en estudio.



Según se expresa en el mismo considerando, la Corte estima necesario eliminar cualquier injerencia del Poder Judicial respecto de dichos servidores, salvo en cuanto a la competencia que le corresponde para el conocimiento de las causas judiciales en que se vean involucrados.

Continuó su razonamiento en el considerando décimo, en el cual enmarcó el tema específico del que trata el proyecto de ley en un contexto más general, relativo a la separación de funciones jurisdiccionales de las que no lo son, citando a tal efecto su Acta N°134-2024, de 1 de julio de 2024, denominada “Bases para una propuesta de reforma al sistema de nombramientos”, en la cual, en síntesis, se manifestó la necesidad de excluir del Poder Judicial, al más breve plazo, de la participación en el nombramiento de notarios, conservadores y archiveros.

En tal sentido, en el considerando décimo referido se hizo presente que el adosamiento de la función notarial y registral al Poder Judicial, a través del proceso de nombramiento, supervisión y disciplina, obedece a razones históricas ligadas a la relevancia probatoria de la función autenticadora, pero que no se encuentran en la línea de un modelo estrictamente respetuoso de la configuración constitucional de los tribunales, el cual debiese prescindir de asignarles por vía de ley roles no jurisdiccionales, pues su función es resolver conflictos antes que ejercer funciones administrativas.

Cuarto: Que, en lo relevante para el presente informe, la Comisión Mixta incluyó al artículo 449 del Código Orgánico de Tribunales los nuevos incisos décimo a décimoquinto, los cuales se relacionan, a su vez, con el artículo 450 del mismo cuerpo normativo.

En su versión vigente, el **artículo 449** regula el **registro conservatorio de Santiago**, el cual constituye un solo oficio desempeñado por tres funcionarios:

- El Conservador del Registro de Propiedad, que tendrá a su cargo el registro del mismo nombre y el correspondiente repertorio; y los registros de comercio, de prenda industrial, de prenda agraria y de asociaciones de canalistas;



- El Conservador de Hipotecas, que tendrá a su cargo el Registro de Hipotecas y Gravámenes;
- El Conservador del Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar, que llevará el registro de ese nombre y además, el registro especial de prenda.

Por su parte, el **artículo 450** dispone actualmente que el **Presidente de la República**, previo informe favorable de la Corte de Apelaciones, podrá determinar la separación de los cargos de notario y conservador, servidos por una misma persona, la que podrá optar a uno u otro cargo y que, de igual manera, podrá disponer, **previo informe favorable de la Corte de Apelaciones**, la **división del territorio jurisdiccional servido por un conservador**, cuando él esté constituido por una agrupación de comunas, creando al efecto los oficios conservatorios que estimare convenientes para el mejor servicio público.

Conforme a la interpretación uniforme que se ha dado, por un criterio de especialidad a la norma del artículo 449 del COT, se entiende que, en el caso del **Registro Conservatorio de Santiago**, ha sido la ley la que ha fijado su configuración, sin que pueda ella ser cambiada mediante un decreto, según dispone el artículo 450 del mismo código.

Justamente, en atención a lo anterior, el proyecto de ley consultado, en su segundo trámite constitucional, incorporó al referido artículo 449 una disposición que expresamente hace aplicable el régimen de división de oficios conservatorios que se gatilla por acción del Presidente de la República, con el fin de hacer posible esa fragmentación en Santiago.

La Comisión Mixta, en la norma consultada, propone una modalidad específica para hacer posible el ejercicio de esa potestad en el caso de Santiago, que se distancia en parte del modelo general previsto en el artículo 450 del proyecto.

Quinto: Que, el artículo 449 del COT, regula la situación particular del CBR de Santiago. De acuerdo con la disposición consultada por la Comisión Mixta que modifica aquel artículo, se establece que para hacer uso de la prerrogativa del Presidente de la República en orden a dividir aquel Conservador de Bienes Raíces



(potestad regulada en el artículo 450 del proyecto) se requerirá, como condición de procedencia, que el **informe del Fiscal Judicial de la Corte Suprema**, a que se refiere el inciso penúltimo del artículo 450 del COT, **sea favorable**.

En caso de que el informe del Fiscal Judicial de la Corte Suprema no fuere favorable, el Presidente de la República no podrá volver a solicitar un nuevo informe ni ejercer la atribución del literal b) del artículo 450, sino transcurridos cuatro años desde la fecha de su emisión, reza la disposición consultada.

En caso de que el informe sea favorable -agrega la norma sometida a consulta- podrá disponerse la división del territorio jurisdiccional, permitiendo la existencia de hasta cuatro registros conservatorios. Cada uno de ellos pasará a conformar un solo oficio, servido por un único funcionario, con competencia en las comunas o agrupaciones de comunas que al efecto se determinen, el que reunirá en sí las atribuciones ejercidas previamente por los Conservadores del Registro de Propiedad, de Hipotecas y Gravámenes, y de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar.

Al momento de evaluar la división, se dispone que el Presidente de la República tenga en cuenta determinados parámetros relacionados con la población, geografía, volumen de demanda, costos y utilidades, entre otros.

En relación con lo expuesto, cabe indicar que el artículo 450 del Código Orgánico de Tribunales también es modificado por la iniciativa (en trámites previos a la Comisión Mixta). En lo relevante, el literal b) al que se refiere la modificación al artículo 450, contempla la potestad del Presidente de la República para disponer la división del territorio jurisdiccional servido por un conservador, cuando esté constituido por una agrupación de comunas, creando al efecto los oficios conservatorios que estime convenientes para un mejor servicio al público.

Para proceder a ello, además de deber tener en cuenta determinados parámetros relacionados con la actividad económica, necesidad, población, entre otros, se establece como requisito que el Presidente de la República requiera previamente tanto de un informe del Fiscal Judicial de la Corte Suprema, quien deberá recoger, entre otras, la opinión de la respectiva Corte de Apelaciones,



cuanto de un informe técnico que deberá elaborar el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos.

Sexto: Que, en relación con la materia objeto de modificación, en la consulta formulada en el año 2018 la Corte Suprema, mediante su oficio N°133-2018 de 16 de octubre de 2018, estimó positivo que para dividir oficios de conservadores se eliminara la exigencia de que el informe que se debía solicitar a la Cortes de Apelaciones fuese favorable, según consta en el considerando trigésimo primero.

Luego, en la consulta realizada el año 2024, se solicitó la opinión de la Corte Suprema sobre diversas normas que exigían informe previo de los fiscales judiciales para la creación y separación de oficios, división o separación de los territorios en que cumplen sus funciones y para determinar las tarifas que pueden percibir notarios, conservadores y archiveros y proponer el abogado que reemplace al notario cuando éste no lo haya designado (Art. 1°, N°s 10, 13, 26, y 42, del proyecto).

Bajo la lógica del proyecto, se dotaba al Presidente de la República de distintas herramientas de configuración y ajuste de los oficios y el mercado de usuarios que atienden, orientadas a conseguir el mejor servicio, debiendo ponderar al efecto distintas variables que establece el proyecto (actividad económica, número de habitantes, condiciones territoriales, etc.) y recibir previamente tanto un informe del Fiscal Judicial de la Corte Suprema, quien deberá recoger, entre otras, la opinión de la respectiva Corte de Apelaciones, como un informe técnico que deberá elaborar el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos.

En relación con ello, en el literal c) del considerando décimo del Oficio N°363-2024, la Corte estimó que la medida parecía correcta, pues permite incorporar la información y opinión que posean las cortes acerca del desempeño de los oficios de su territorio.

Séptimo: Que, la propuesta, al establecer que se requerirá de informe “favorable” de la Fiscalía Judicial de la Corte Suprema para la división del registro



conservatorio de Santiago, se aleja del modelo que plantea el proyecto de ley, manteniendo para dicho oficio un régimen análogo al vigente.

Ello resulta ser distinto a la opinión manifestada en dos ocasiones (años 2018 y 2024) por la Corte Suprema durante la tramitación de este proyecto de ley, en que se estima correcto eliminar el carácter “favorable” que se requiere en la actualidad de parte de las cortes de apelaciones para proceder a dividir los oficios, bastando solamente el informe respectivo.

Esta postura se sustenta no solo en la necesaria e imprescindible separación de las funciones jurisdiccionales, propias de los tribunales de justicia, de aquellas de otra índole que se han depositado en la magistratura, como la de acceder a la división de un oficio conservatorio, sino que también en los supuestos institucionales sobre los que descansa una decisión de este tipo.

Al efecto, es menester reiterar que esta Corte en diversas oportunidades, a propósito de esta materia, ha manifestado su voluntad de no participar en los procesos de nombramiento de notarios, archiveros y conservadores. En función de esta razón, la participación del Fiscal Judicial de esta Corte Suprema resulta ser contradictoria con lo que se ha venido informando, más aún si la inclusión de este funcionario se hace con miras a obtener un informe que sólo en el caso de ser favorable podría resultar factible la división o absorción de la función de conservador en Santiago. En tales términos, la propuesta legislativa no se condice que la necesaria separación de funciones que se ha venido planteando por esta Corte.

Tal como ya dijera el máximo tribunal, si *“bajo la lógica del proyecto, se dota al Presidente de la República de distintas herramientas de configuración y ajuste de los oficios y el mercado de usuarios que atienden, orientadas a conseguir el mejor servicio, debiendo ponderar al efecto distintas variables que establece el proyecto (actividad económica, número de habitantes, condiciones territoriales, etc.)”*, no puede desentenderse tal propósito para el solo oficio de Santiago, en que tal rol lo cumplirá también el Fiscal Judicial de la Corte Suprema (en la propuesta la división solo procederá si el Presidente de la República y el



Fiscal Judicial así lo estiman), autoridad cuyas atribuciones orgánicas no se relacionan ni se aproximan a una decisión como ésta.

Por lo expuesto, cabe concluir que la disposición consultada debe ser informada en forma desfavorable, en el sentido de que no resulta pertinente exigir un informe del Fiscal Judicial para que el Ejecutivo proceda a la división del Registro Conservatorio de Santiago.

Octavo: Que, en síntesis, se ha solicitado la opinión de la Corte Suprema sobre los cambios introducidos por la Comisión Mixta para el Boletín N° 12.092-07 a las modificaciones que se proponen realizar en el artículo 449 del Código Orgánico de Tribunales, consistente en la inclusión de nuevos incisos décimo a décimoquinto, los cuales se relacionan, a su vez, con el artículo 450 del mismo cuerpo normativo.

En su versión vigente, el artículo 449 regula el registro conservatorio de Santiago, el cual constituye un solo oficio desempeñado por tres funcionarios, esto es, el Conservador del Registro de Propiedad, el Conservador de Hipotecas y el Conservador del Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar.

Por su parte, el artículo 450 otorga al Presidente de la República la potestad de dividir, previo informe favorable de la Corte de Apelaciones respectiva, el territorio jurisdiccional servido por un conservador, cuando él esté constituido por una agrupación de comunas, creando al efecto los oficios conservatorios que estimare convenientes para el mejor servicio público.

La interpretación que se ha dado de estas disposiciones, indica que, por un criterio de especialidad en su regulación, la configuración del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, al haber sido detalladamente fijada por la ley (artículo 449 del COT), no puede ser dividido mediante el mecanismo decretal previsto en el artículo 450 del mismo Código, que se activa por el Presidente de la República y aplica a todos los restantes oficios conservatorios.

En la versión actualmente consultada por el proyecto -y por obra de normas ya insertas en la iniciativa con anterioridad al trámite de comisión mixta, que es la que hoy se consulta- ahora sí se hace posible por el Presidente de la República requerir la división del oficio conservatorio de Santiago.



Para que disponga esta división, la iniciativa (art. 450 del COT) establece como regla general que se requiera informe al Fiscal Judicial de la Corte Suprema, quien deberá recoger, entre otras, la opinión de la respectiva Corte de Apelaciones y un informe técnico que deberá elaborar el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos.

Con todo, respecto del oficio conservatorio de Santiago, se establece, como excepción, que el informe de dicha fiscalía judicial deba ser “favorable”. Es esta la disposición consultada.

Al respecto, la propuesta difiere de las opiniones emitidas por la Corte Suprema durante los años 2018 y 2024, que plantean la necesaria e imprescindible separación de las funciones jurisdiccionales de aquellas de otra índole, como es la de acceder o no a la división de un oficio.

Siguiendo la lógica de las opiniones emitidas por la Corte Suprema sobre la iniciativa en los años 2018 y 2024 -a propósito de la regulación promovida por el proyecto en el artículo 450 del COT-, si bien no se estima pertinente que se exija un informe del Fiscal Judicial de la Corte Suprema, en ningún caso parece plausible que se exija su carácter “favorable” para efectos que el Presidente de la República decida dividir el oficio conservatorio de Santiago, máxime considerando que tal visación no se exigirá para el resto del territorio nacional. Esto es, de mantenerse la iniciativa, se sugiere evaluar que el aludido informe no tenga el carácter de vinculante.

Noveno: Que, sin perjuicio de lo razonado en los motivos que anteceden, esta Corte en diversas oportunidades ha manifestado la necesidad de eliminar cualquier injerencia del Poder Judicial respecto de estos auxiliares de la administración de justicia, de manera que resultaría aconsejable evaluar la eliminación del informe que contempla el artículo 450 del Código Orgánico de Tribunales, como requisito de procedencia para los efectos de dividir los oficios de conservadores en el territorio nacional.

Por estas consideraciones y de conformidad con lo dispuesto en la norma constitucional citada, **se acuerda informar en los términos antes expuestos** el referido proyecto de ley.



Se previene que el Presidente señor Ricardo Blanco Herrera, y los ministros señores Prado y Carroza, señora Letelier, señores Matus y Simpértigue, no suscriben lo consignado en el motivo noveno, por tratarse de una norma que no fue consultada en los términos del artículo 77 de la Constitución Política de la República.

Ofíciase.

PL N°21-2025.-“

Saluda atentamente a V.S.

