



**Asistencia del Colegio a la Comisión de Constitución Legislación Justicia y
Reglamento para dar su opinión acerca de la modificación a la ley que regula a los
Notarios y Conservadores de Bienes Raíces**

El día miércoles 10 de octubre, y habiendo sido invitados a comparecer ante la Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento, el suscrito asistió a dar la opinión del Consejo del Colegio sobre el proyecto de ley presentado por el ejecutivo para *“reformar el sistema de nombramiento de notarios, conservadores y archiveros, y modernizar el sistema notarial y registral”*.

En opinión del Consejo, la iniciativa del ejecutivo apunta en el sentido correcto ya que es necesario modernizar el sistema Notarial y Conservatorio que se ha mantenido casi sin cambios por más de 100 años. Se observa que las modificaciones que se han introducido en el pasado, apenas se han limitado a recoger algunos avances técnicos como el de permitir que las escrituras se mecanografíen en vez de manuscibirse con tinta indeleble.

La intervención del suscrito actuando en calidad de Presidente(s) se refirió a los principales aspectos del proyecto de ley, limitándose el Colegio a observar aquellos que merecían un comentario especial. Los detallo en los numerales siguientes:

- 1) *Se termina con la fiscalización de los Notarios a cargo de las Cortes de Apelaciones, traspasando esa labor a las Fiscalías Judiciales, que deberán crear un manual y apoyarse en auditorías externas. El costo de las auditorías será de cargo del Notario.*

El Consejo está de acuerdo con esta propuesta, ya que las Cortes carecen de los medios y del tiempo para realizar esa labor.

- 2) *El nombramiento de Notarios quedará de cargo del Consejo Resolutivo de Nombramiento de Notarios, Conservadores y Archiveros, el cual resolverá mediante acuerdo fundado, escogiendo a un candidato de la terna propuesta por la Corte de Apelaciones respectiva. La Corporación Administrativa del Poder Judicial realizará una vez al año un examen de conocimientos*



jurídicos, de administración y destrezas jurídicas para postular al cargo de notario, fedatario, conservador y archivero. El Consejo estará integrado por los siguientes miembros: El Ministro de Justicia y Derechos Humanos, quien lo presidirá. Un miembro del Consejo de Alta Dirección Pública, designado por éste. Un decano de una Facultad de Derecho, que se encuentre acreditada por un mínimo de cinco años, elegido por el Consejo de Rectores de las Universidades Chilenas, por la mayoría absoluta de sus miembros. Sin perjuicio de que el sistema debe ser estudiado en mayor profundidad, el Consejo está de acuerdo en que el actual sistema de nombramiento de los Notarios debe ser mejorado. Entre otras cosas, podría incluirse en la Comisión respectiva a un miembro de Consejo del Colegio de Abogados de Chile.

- 3) *Los honorarios de los Notarios serán fijados en un arancel que deberá estar publicado por el Notario en su sitio Web (que obligatoriamente debe tener todo Notario).*

En este punto, el Consejo apunta a que se reconozca la diversa realidad de las Notarías del país, dado la diversidad de población y de características de cada una. Adicionalmente, en opinión del Consejo, la administración de la fe pública no debe quedar entregada a las leyes del mercado en que el precio se determina en función de la oferta y la demanda.

- 4) *Cada Notario anualmente propondrá una terna de suplentes, de la cual la Corte elegirá a uno.*

El Consejo apoya esta idea y sugiere perfeccionarla, para que el suplente pueda también servir en la Notaría a su cargo en conjunto con el Notario, cuando las necesidades del servicio así lo requieran.

- 5) *Se limita la edad de los Notarios a 75 años o 21 años de ejercicio del cargo. (Incorpórase un inciso segundo nuevo al artículo 495 bis del siguiente tenor: “Adicionalmente, en el caso de notarios, conservadores y archiveros, éstos permanecerán en sus cargos hasta dicha edad o hasta cumplir veintiún años sirviendo en el mismo oficio, cesando en sus funciones por cualquiera de las dos causales que se presente primero.”.*

El Consejo observó en este punto que la duración del cargo por 21 años no estaba debidamente justificada y que, de hecho, una Notario con mayor experiencia podía brindar mejores servicios que uno recién asumido.



6) *Se crean nuevos ministros de fe llamados Fedatarios:*

- 1) *Pueden serlo cualquier persona que acredite, frente a la Corte de Apelaciones respectiva, ser abogado con cinco años de experiencia laboral, haber aprobado el examen de conocimientos jurídicos, de administración y destrezas y disponer de un domicilio dentro de la jurisdicción de la respectiva Corte de Apelaciones. Además, los secretarios de diversos servicios en los lugares en que no haya otro funcionario tendrán esa función. Los fedatarios quedan también sujetos a la vigilancia de la Fiscalía Judicial.*
- 2) *Los fedatarios durarán tres años en su cargo.*
- 3) *La definición de las funciones de los fedatarios es vaga; esta en el art 401 ter: Los fedatarios deberán realizar las funciones que la ley les encomiende, y conforme a los auto acordados que apruebe la Corte Suprema para estos efectos, en especial, respecto de la estandarización de las distintas actuaciones y diligencias y de las condiciones de atención al público. Adicionalmente, deberán cumplir con las obligaciones de transparencia y publicidad establecidas en los numerales 4, 6 y 8 del artículo 401 bis, en lo que sea procedente. **El mensaje** lo define de un modo que no está contemplado en la ley: “facultado para realizar aquellas funciones notariales relativas a la certificación de hechos, autorización de firmas y actuaciones respecto de las cuales no exista obligación de registro”.*

En este aspecto, el Consejo aprobó la existencia de estos ministros de fe para trámites en que la intervención de un Notario aparece como desmedida. Con todo, apunta a que es necesario mejorar el sistema de nombramientos (seguro de responsabilidad?), la duración en el cargo y la definición de sus funciones, la que debe quedar establecida en la ley y no en normas de carácter reglamentario.

7) *Para la creación de nuevas notarías y conservadores se termina con el informe de la Corte, y se traspasa esa función a la FNE.*

En esta materia el Colegio está de acuerdo en que pedir informe de las Cortes carece hoy día de sentido, atendido a que estas carecen de los antecedentes técnicos, estadísticos y científicos que le permitan detectar las reales necesidades de la población. Con todo, y coincidiendo con lo expresado ante la Comisión por los propios representantes de la FNE, no es claro que ese organismo sea el más adecuado para emitir el señalado informe.



- 8) *Se establece la digitalización de trámites y se crean procedimientos uniformes. se incluye en esto las escrituras públicas y los repertorios notariales y la remisión electrónica de las escrituras a los Conservadores de Bienes Raíces.*

El Consejo apoya esta idea que va en línea con la modernización de los sistemas de tramitación ante los Tribunales de Justicia.

9) ***En materia de los Conservadores de Bienes Raíces.***

- 1) *Se instaure el folio real, que consisten en un número único por inmueble y su identificación se hará con mención expresa de su nombre, si correspondiere, de su dirección, región, provincia, comuna, la delimitación precisa a través de las coordenadas expresadas en el sistema UTM, Datum WGS84, rol o roles de avalúo fiscal, superficie y planos, si los hay.*
- 2) *Artículo 51 ter.- En el Folio Real se deberán consignar de forma sucesiva la constitución, transferencia, extinción o modificación de los derechos reales constituidos sobre un inmueble, así como las prohibiciones, gravámenes y demás actuaciones que den cuenta los registros parciales anotándose correlativamente en el mismo Folio Real a continuación de la singularización del inmueble respectivo. En caso de una fusión de dos o más inmuebles, se deberá generar para el inmueble fusionado un nuevo Folio Real vinculado al de los inmuebles desde los que acceden. En caso de división, se deberá también generar un nuevo Folio Real para cada inmueble resultante, vinculados al del inmueble principal al que acceden.”.*
- 3) *A los CBR se les obliga a llevar sus registros de modo enteramente digital. En el sitio web que deben tener, se podrá consultar de **manera gratuita** índices de registros, de las inscripciones practicadas, solicitar inscripciones, acceder al repositorio digital del Servicio de Registro Civil e Identificación y a las inscripciones completas en formato digital.*
- 4) *Deben constituir garantía real o boleta de garantía o póliza de seguro, de buen funcionamiento.*

En este aspecto, el Consejo observa solamente que es necesario cuidar el traslado del actual sistema, con linderos referenciales generalmente muy vagos, a un sistema de coordenadas con precisión milimétrica a fin de cautelar el dominio de los poseedores inscritos actualmente. Se llama a reglamentar de modo cuidadoso, para evitar que las nuevas inscripciones se superpongan sobre las existente o que un dueño pueda verse privado de todo o parte de un predio por una gestión técnica, de orden administrativo, de la que no tendrá conocimiento,



10) *Se crea el Registro Nacional de Interdicciones, a cargo del Servicio de Registro Civil e Identificación, en el cual se inscribirán los decretos judiciales de interdicción provisoria y definitiva, agregando el nombre del curador designado.*

El Consejo aprueba esta idea ya que el actual sistema carece de la debida publicidad además de que, atendido los efectos del decreto de interdicción, él debe publicarse en un registro nacional y no en uno meramente local.

11) *Se crea un Archivo Digital de Poderes, de carácter nacional, a cargo del Servicio de Registro Civil e Identificación, que consistirá en un sistema unificado en el cual se incorporarán todos los instrumentos públicos y privados con soporte digital en los que conste un poder o mandato, el cual servirá como fuente de información de todos los poderes y mandatos otorgados o autorizados en Chile.*

El Consejo aprueba también esta idea, pero apunta a que el legislador debe precisar qué efectos se siguen de la falta de anotación de un poder en este registro. En ese sentido, se planteó la conveniencia de que la ley estableciera la sanción o efectos de ello, y no lo dejara a la labor de los intérpretes.

12) *El Mensaje señala que se busca la desnotarización. Pero en esta ley solo se eliminan algunos trámites ante el Estado, además de la ya referida creación del **Archivo Digital de Poderes**, a cargo del Registro Civil.*

En opinión del Consejo, falta una norma general si es que efectivamente se quiere evitar la exigencia de certificaciones notariales. En ese sentido, el art 11 de la ley se establece la opción de que se otorguen certificados de soltería, ya que se amplía la capacidad del Registro Civil para emitir certificados “relativos a uno o más hechos que consten en las inscripciones o que se desprendan de ellas.”.

Se hizo presente a la H. Comisión de la Cámara de Diputados que, atendido el escaso tiempo de que dispusimos (la invitación llegó el día jueves 4 de octubre para asistir a la Comisión solo una semana después), nos habíamos limitado a dar una



COLEGIO DE ABOGADOS
DE CHILE A.G.

opinión general. Atendido la enorme trascendencia práctica que tendrá en nuestro sistema la reforma al sistema notarial y conservatorio, invitamos a todos nuestros colegiados a darnos su opinión a efectos de poder colaborar en el proceso de elaboración de esta ley.

Pedro Pablo Vergara V.
Vicepresidente del Consejo