

**En lo principal:** Informa situación sobre documento electrónico de adjudicación de inmueble

SEÑORA RELATORA DEL PLENO  
EXCELENTÍSIMA CORTE SUPREMA

Luis Maldonado Croquevielle, abogado, Conservador de los Registros de Propiedad y Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, con oficio en Morandé N° 440, comuna de Santiago, en autos administrativos rol 460-2020, al Pleno de esta Excelentísima Corte respetuosamente expongo:

1.- Con fecha 16 de abril de 2020, se ingresó a este Registro Conservatorio el documento electrónico de compraventa en remate y protocolización suscrito por el señor juez del 11° Juzgado Civil de Santiago, don Ricardo Núñez Videla, en representación de la parte ejecutada, así como por los adquirentes del inmueble. El instrumento aparece firmado electrónicamente por los intervinientes, incluyendo a la notaria que lo extiende, señora Valeria Ronchera Flores, con fecha 8 de abril de 2020, repertorio N° 2552-2020.

En la misma presentación, se incorporó una resolución de 7 de abril dictada en autos caratulados Banco Santander Chile/Toro, rol C-6045-2018, en la que el mismo señor juez invoca el Decreto N° 4 de 2020 del Ministerio de Salud, que declaró alerta sanitaria en todo el país y el Decreto Supremo N° 104 del Ministerio del Interior y Seguridad Pública, que declara el estado constitucional de catástrofe por calamidad pública, para que se proceda a la suscripción electrónica del referido instrumento.

2.- En el marco de las facultades calificadoras de los documentos que se presentan a inscripción, en particular, el artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, este Conservador objetó la inscripción el día 20 de abril. En el rechazo, se indicó que no se cumple con los requisitos contemplados en los artículos 1699 del Código Civil y 403 y siguientes del Código Orgánico de Tribunales para ser considerado como la escritura pública definitiva de venta forzada de inmueble que, para estos casos, exige el artículo 495 inciso 2° del Código de Procedimiento Civil.

3.- Frente a esta negativa, el señor juez del 11° Juzgado Civil de Santiago, con fecha 30 de abril, emitió una resolución en la causa individualizada previamente, por la que ordena al Conservador de Bienes Raíces de Santiago a inscribir el instrumento presentado, bajo apercibimiento legal.

4.- Como es sabido, el procedimiento de reclamo por negativa injustificada del Conservador a inscribir se encuentra regulado en el artículo 18 del Reglamento del Registro Conservatorio, en que el legitimado activo para iniciar la acción es la parte perjudicada con el rechazo. Sin embargo, en este caso lo que se presentó es una resolución del mismo juez que conoció la causa, cuya competencia debiese



f8a4d3-1

Código de Verificación: f8a4d3-1  
[www.conservador.cl](http://www.conservador.cl)

Documento incorpora firma electrónica avanzada conforme a Ley N°19.799. La vigencia de la firma electrónica en el documento, al igual que la integridad y autenticidad del mismo, deben ser verificados en [www.conservador.cl](http://www.conservador.cl), donde estará disponible por 90 días contados desde la fecha de su emisión. Documento impreso es sólo una copia del documento original.

extenderse hasta la representación legal de la parte ejecutada para comparecer como vendedor y de suscribir el acta y la escritura pública de venta forzada, que luego debe ser inscrita en el registro de propiedad.

De este modo, una deficiente calificación registral que haya permitido el rehúso de la inscripción, debe ventilarse y conocerse en un procedimiento distinto, que se rige por reglas y principios diversos que los de un contencioso civil. Así, una eventual orden para inscribir deberá ser dictada por el juez competente que conozca dicho proceso voluntario y en el que ese sentenciador pueda solicitar los antecedentes que considere necesarios para emitir su resolución.

5.- En la situación que se ha planteado, el rechazo para inscribir radica en que, del estudio del documento ingresado, no puede concluirse que se haya extendido una genuina escritura pública. En efecto, diversas normas en el ordenamiento jurídico han determinado las solemnidades que revisten a una escritura pública de compraventa para ser considerada como un instrumento público o auténtico que sirva como el modo de transferir y adquirir el dominio de inmuebles en nuestro sistema, en términos de los artículos 675, 679, 686, 1699 y 1801 del Código Civil. Lo anterior, es crucial no sólo para dar existencia y validez al acto y a la tradición, sino también para la prueba del mismo, de acuerdo con lo prescrito por el artículo 1701 del Código Civil.

6.- En este sentido, los artículos 401 N° 7, 403, 405 y 426 N° 5 del Código Orgánico de Tribunales, describen las solemnidades que debe exteriorizar este instrumento. Y de la calificación que se hizo al documento presentado al oficio conservatorio, se concluyó que no se cumplían con las características propias de una escritura pública.

Se tiene en especial consideración el hecho de que en las firmas de las partes y de la notaria no se ha utilizado tinta fija, o de pasta indeleble, por no encontrarse presentes los suscriptores ante la auxiliar de la administración de justicia que intervino.

Asimismo, tampoco se trata de un instrumento auténtico, puesto que en los escritos electrónicos sólo existen duplicaciones de un mismo archivo informático, pero no uno original. Incluso, para efectos de incorporar el documento al protocolo, este fichero debería imprimirse, ya que tiene que asentarse en un soporte físico que pueda ser agregado y, más adelante, enviado al Archivero Judicial. Esta necesidad de materializar en papel un archivo virtual ratifica el hecho de que, a través de este mecanismo, no puede existir un instrumento original o auténtico, como lo es propiamente una escritura pública.

7.- Por último, en la resolución que ordena inscribir bajo apercibimiento legal, se han invocado diversas normas que, en teoría, permitirían la inscripción. Como se señaló más arriba, se argumentó la existencia del Decreto N° 4 de 2020 del Ministerio de Salud, que declaró alerta sanitaria en todo el país y el Decreto Supremo N° 104 del Ministerio del Interior y Seguridad Pública, que declara el estado constitucional de catástrofe por calamidad pública. Con todo, ninguna de estas normas se ha referido a la alteración de las solemnidades legales que deben revestir ciertos actos, como lo es la escritura pública de venta forzada de inmueble en remate.

Por su parte, tampoco resultan aplicables las disposiciones de la Ley N° 19.799 sobre Documentos Electrónicos, Firma Electrónica y Servicios de Certificación de dicha firma. El artículo 3°, luego de señalar el ámbito de aplicación objetivo de la ley, descarta la validez de esta firma en aquellos casos en que el legislador haya exigido

una solemnidad que no sea susceptible de cumplirse mediante documento electrónico y en que se requiera la concurrencia personal de alguna de las partes.

En consecuencia, como se ha señalado, no existe norma de excepción que se haya referido a la materia y en que el legislador haya flexibilizado las exigencias y solemnidades de una escritura pública. De modo que la comparecencia personal y efectiva de las partes que suscriben, frente a la notaria que extiende el instrumento público firmado ante ella, es imprescindible para dar existencia al acto y validez a la tradición, de forma tal que no pueda ser impugnada o desconocida posteriormente por la parte ejecutada o por un tercero.

POR TANTO,

AL EXCELENTÍSIMO PLENO DE ESTA CORTE SUPREMA, solicito respetuosamente tener esta información presente y considerar lo indicado.

**Luis Alberto Maldonado Croquevielle**  
**Conservador de Bienes Raíces y Comercio**  
**de Santiago**



f8a4d3-1

Código de Verificación: f8a4d3-1  
[www.conservador.cl](http://www.conservador.cl)

Documento incorpora firma electrónica avanzada conforme a Ley N°19.799. La vigencia de la firma electrónica en el documento, al igual que la integridad y autenticidad del mismo, deben ser verificados en [www.conservador.cl](http://www.conservador.cl), donde estará disponible por 90 días contados desde la fecha de su emisión. Documento impreso es sólo una copia del documento original.