

CORTE DE APELACIONES DE CONCEPCIÓN
Nº ING: 970 - 2020
FECHA: 26/06/2020 08:47 CACCPLSM
LIBRO: Pleno Y Otros Adm
RECURSO: Otros adm-comunicaciones varias
ROL: - - - - -

C.A. Concepción
J.G.R.

CONCEPCIÓN, veinticuatro de junio de dos mil veinte.

Por recibida la presentación del Señor Conservador de Bienes Raíces de Talcahuano.

En cuanto a lo solicitado en la referida presentación: Este Ministro visitador pudo constatar en su visita, correspondiente al primer bimestre del presente año, efectuada con fecha 19 de junio de 2020, que efectivamente en dicho Oficio se ha implementado un sistema electrónico denominado "Libro de Repertorios Digital", el cual cumple con todas las condiciones y requisitos exigidos por la Ley y, como se señala en la presentación aludida, además se deja un respaldo en formato físico del mismo.

Sin perjuicio de lo anterior, este Ministro Visitador no tiene las facultades para resolver lo solicitado.

Atendido el mérito de los antecedentes, pase a la Señora Presidenta para los fines que haya lugar.

Sirva la presente resolución como suficiente y atento oficio remisor.

Juan Angel

Munoz Lopez

Firmado digitalmente
por Juan Angel Munoz
Lopez

Fecha: 2020.06.24
15:06:17 -04'00'

Proveyó el señor Ministro Titular de la Ilma. Corte de Apelaciones de Concepción, Don Juan Ángel Muñoz López, Visitador del Conservador de Bienes Raíces de Talcahuano.

http://www1.sitcorte.pjud:9080/SITCORTEWEB/jsp/Ingreso/Impresion/COR_IMP_Tim... 26/06/2020

SOLICITA AUTORIZACION PARA REPERTORIO DIGITAL.

Señor Juan Angel Muñoz Lopez

Ministro Visitador

ILTMA. CORTE DE APELACIONES DE CONCEPCIÓN

Sergio Condeza Neuber, Abogado, Conservador de Bienes Raíces y Comercio de Talcahuano, con jurisdicción en las comunas de Talcahuano y Hualpén, domiciliado en Talcahuano, Avenida Colón N°3140, a Us. Ilتما. respetuosamente digo:

1.- Que conforme a lo establecido en el Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, Título III, artículo 21 y siguientes, el Conservador tendrá un Libro denominado Repertorio, para anotar los títulos que se le presenten, debidamente encuadernado, foliado y cubierto con tapa firme. Cada página se divide en 5 columnas destinadas a recibir enunciaciones relacionadas con las partes involucradas y la naturaleza del contrato presentado, la clase de inscripción solicitada, el registro donde será practicada, así como la fecha y hora de la presentación.- Todo lo anterior bajo una serie general anual de números conforme se presenten los títulos a inscribir y deberá cerrarse diariamente con una certificación que señale la suma total de anotaciones diarias, la primera, la última, la fecha y la firma del Conservador.- El libro se debe también abrir y cerrar anualmente con la debida certificación.- Actualmente y en forma adicional, una copia autorizada de las anotaciones practicadas en dicho libro es enviada mensualmente a la Corte de Apelaciones para su archivo.- Por último, el Libro es examinado regularmente por el Ministro Visitador de cada oficio, quedando constancia de ello en cada acta de visita.-

2.- La importancia del Libro repertorio referido es tal, que los efectos de las anotaciones que en él se practican no solamente se circunscriben a lo indicado en las normas referidas, en cuanto a su objeto y organización.- Además crea una prioridad en virtud de la cual una vez anotado el requerimiento bajo el número correspondiente se adquiere un derecho preferente a terceros que soliciten gestiones posteriores relacionadas al mismo inmueble. La anotación en el repertorio incluso lleva a que los efectos de la inscripción se retrotraen a la fecha en que dicha anotación fue practicada.- Los efectos de una anotación en el Libro Repertorio por tanto, sumado a la certeza jurídica que otorga, son elemento relevantes desde el punto de vista jurídico, legal y judicial, por lo que se justifica plenamente su detallada y pormenorizada reglamentación legal así como la

supervigilancia constante por la autoridad judicial competente, en cuanto al cumplimiento de las normas legales que lo regulan.-

3.- Que actualmente existen distintas fórmulas tecnológicas con las cuales permanentemente se introducen cambios significativos al trabajo y organización de un Conservador de Bienes Raíces.- Hoy, la totalidad de los documentos emitidos en nuestro oficio, son firmados electrónicamente, cuentan con respaldo electrónico, y son enviados a los interesados también por vías electrónicas.- Dicho cambio tecnológico no ha significado una disminución de la certeza jurídica involucrada en el otorgamiento de cada instrumento. Por el contrario, manteniendo o aumentando dicha certeza, se produce un cambio significativo en términos operacionales y de eficiencia.- En definitiva, la tecnología nos ha permitido mejorar los sistemas de funcionamiento interno, brindando un mejor servicio a la comunidad y a los organismos públicos que nos requieren, sin descuidar la seguridad o certeza jurídica que involucra el otorgamiento de cualquier instrumento por parte del Conservador de Bienes Raíces.-

4.- Desde hace ya 8 años, el oficio del Conservador de Bienes Raíces de Talcahuano cuenta con una página web (conservadortalcahuano.cl) a través de cual se prestan servicios de recepción de solicitudes, consultas, y envío de información todo con firma electrónica avanzada, consulta de índices on line, consulta de estado de trámites, sistema de pago telemático mediante un Convenio Firmado con la Tesorería General de la República, y un sistema de emisión automática de boletas de honorarios en conexión directa con el Servicio de Impuestos Internos (previo acuerdo, procedimiento técnico computacional, y autorización de dicho organismo).- También, formamos parte de una red nacional de Conservadores de Bienes Raíces, denominada Conservadores Digitales, que operan en línea mediante una página especializada (conservadoresdigitales.cl) entre los cuales se encuentra también el funcionamiento íntegro del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, el más grande del país.-

5.- Entre las últimas modificaciones tecnológicas introducidas en nuestra labor se encuentra la creación, construcción y mantenimiento en formato digital, con firma electrónica diaria y publicación en internet a través de nuestra página web, del Libro Repertorio materia de esta presentación.-

El sistema denominado LIBRO REPERTORIO DIGITAL básicamente consiste en un archivo o planilla excel, instalado en nuestro servidor, archivo que cuenta con todas las columnas e información que ordena la ley para el Libro Repertorio (físico). Adicionalmente, agregamos otros datos que consideramos también relevantes y útiles, más un link que nos lleva directo al documento de respaldo que sirvió de fundamento a cada anotación practicada en dicho Libro.-

En otras palabras, se cuenta con un libro electrónico, en el cual además de incorporar todos los requisitos que conforme a la ley deben constar en el Libro Repertorio, se agrega

normas legales de la forma que ordena el reglamento, y adicionalmente habrá un segundo LIBRO REPERTORIO-DIGITAL, que contendrá más información que lo requerido por la ley, y que constituirá en el futuro un elemento de trabajo esencial en este oficio, tanto para los funcionarios como para el público que lo solicite.- En ambos casos se respeta y se superan los requisitos de seguridad y certeza jurídica imprescindibles para este vital instrumento de todo oficio de registro inmobiliario.-

POR TANTO, ruego a Us. Iltna. autorizarme al efecto.-

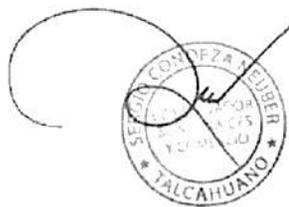
Sergio Condeza Neuber
Conservador de Bienes Raíces y Comercio
Talcahuano

Talcahuano, 23 de junio de 2020



CER-REPRTORIO-DIGITAL-THNO-2020

Este documento incorpora una firma electrónica avanzada, según lo indicado en la Ley N°19.799 y en el Autoacordado de la Excm. Corte Suprema. Su validez puede ser consultada en el sitio Web www.cbrchile.cl con el código de verificación indicado sobre estas líneas.



información adicional y se adjunta electrónicamente al mismo libro la copia autorizada del documento que constituye el título.-

El sistema de Libro Repertorio Digital se lleva desde el día 23 de Marzo del presente año, y su respaldo consta y es fácilmente accesible por cualquier interesado, gratuitamente durante las 24 horas de los 365 días del año, ya que se encuentra publicado en nuestra página web.-

El Libro Repertorio Digital se lleva actualmente por un funcionario del oficio, quien una vez que recibe por vía electrónica el título, extrae e incorpora toda la información al archivo electrónico, y luego debe diariamente copiar dicha información (la misma) a un libro físico.- Diariamente y en paralelo se firma el Libro Repertorio Digital (con firma electrónica avanzada) y el Libro Repertorio físico (con firma ológrafa).- Firmado el Libro Repertorio Digital se crea un respaldo electrónico y es subido a la red para que exista acceso público al mismo.-

Cabe señalar que como resultado de la pandemia actual, el 100% de los títulos que se reciben para inscribir son documentos electrónicos, cada uno con Firma Electrónica Avanzada y por tanto existe un respaldo íntegro tanto de los títulos como del Libro Repertorio Digital.-

Adicionalmente, la creación y utilización del Libro Repertorio Digital, representa notables ventajas como : a) Su consulta permanente, libre y gratuita en forma remota por los interesados o requirentes; b) Su consulta en forma paralela por todos los funcionarios del oficio respecto de distintas anotaciones, con un ahorro de tiempo indiscutible; c) Al consultar el Libro Repertorio Digital se tiene acceso directo -mediante un link- a la respectiva escritura o título con el cual se practicó la anotación en el repertorio; d) Permite la búsqueda en la totalidad del archivo - que incluye el año completo-, por nombre y apellidos de las partes otorgantes del título, en un índice generado automáticamente por la mera incorporación de datos al archivo electrónico. Lo anterior facilita su consulta no sólo a los trabajadores del oficio sino al público que recurrentemente requiere información del repertorio; e) Permite que diariamente sea firmado electrónicamente, con Firma Electrónica Avanzada, de manera que el archivo así encriptado se transforme en único e inalterable, lo que sumado a su publicación en la página web y el respaldo en un repositorio digital, le da incluso mayor certeza jurídica y publicidad que el actual sistema de libro físico; f) El archivo diario con firma electrónica podrá ser enviado mensualmente también por vía remota a la Corte de Apelaciones para su respaldo mensual.-

6.- Atendido lo anteriormente expuesto es que vengo en solicitar a Us. Itma . tenga bien autorizar que en lo sucesivo, el sistema descrito de LIBRO REPERTORIO DIGITAL sea implementado íntegramente por este Conservador de Bienes Raíces, eliminando la doble actividad de copiar toda la información que ya consta en el archivo digital a un libro en papel, y reemplazar dicho acto de escrituración mediante la adherencia al libro físico de una copia del libro repertorio digital firmado electrónicamente.- Lo propuesto presenta la notable ventaja que existirá el LIBRO REPERTORIO-FISICO que cumple con todas las