

NOMENCLATURA : 1. [445]Mero trámite
JUZGADO : 11^o Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-6045-2018
CARATULADO : BANCO SANTANDER CHILE/TORO

Santiago, treinta de Abril de dos mil veinte

Vistos

Primero: Ha comparecido el abogado señor Varas Gregorat y expone que el Conservador de Bienes Raíces de Santiago ha rechazado la inscripción de la escritura pública de 8 de abril de 2020, suscrita por todas las partes por medio de Firma Electrónica Avanzada, señalando como argumento los artículos 1699 del Código Civil y 403 del Código Orgánico de Tribunales.

Segundo: Del documento acompañado por la parte es posible verificar que el Conservador de Bienes Raíces de Santiago ha señalado como observación “No cumple con los requisitos de los artículos 1699 del Código Civil y 403 y siguientes del Código Orgánico de Tribunales”.

Tercero: El artículo 13 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces dispone que *“El Conservador no podrá rehusar ni retardar las inscripciones: deberá, no obstante, negarse, si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisibles; por ejemplo, si no es auténtica o no está en el papel competente la copia que se le presenta; si no está situada en el departamento o no es inmueble la cosa a que se refiere; si no se ha dado al público el aviso prescrito en el artículo 58; si es visible en el título algún vicio o defecto que lo anule absolutamente, o si no contiene las designaciones legales para la inscripción”*.

A su vez el artículo 25 del mismo cuerpo legal señala *“Devolviendo el Conservador el Título por alguna de las causas mencionadas en los artículos 13 y 14, se expresará al margen del Repertorio el motivo de la devolución, dejando en blanco la quinta columna para designar el Registro parcial en que debe inscribirse el título y darle el número que le corresponda a la fecha en que de nuevo se le presente, caso de ordenarse por el juez la inscripción, según lo prevenido en el artículo 19”*.



Cuarto: Las normas referidas efectivamente facultan al Conservador de Bienes Raíces para negarse a efectuar inscripciones y si lo hace debe expresar los motivos de ello.

En el caso de autos se ha negado, pero se desconoce la razón.

En efecto.

El Conservador plantea que “No cumple con los requisitos de los artículos 1699 del Código Civil y 403 y siguientes del Código Orgánico de Tribunales”; pero qué es lo que no cumple el requisito, la comparecencia, las partes, la notario, la escritura, su contenido.

La simple mención o referencias a artículo no es fundamento, y una actuación sin fundamento deviene en arbitraria y por ende proscrita del sistema jurídico.

Con este sólo antecedentes bastaría para disponer que el Conservador de Bienes Raíces proceda a efectuar la inscripción que le ha sido requerida.

Quinto: Pero entendiendo que lo que no ha que no querido afirmar expresamente el funcionario conservatorio es el cuestionamiento a la escritura pública en sí misma, cabe tener presente lo que sigue.

- (i) Que en su oportunidad se dictó una resolución judicial que dispuso la suscripción de la escritura pública, por parte del Tribunal, a través de Firma Electrónica Avanzada; resolución que no fue objetada por las partes y cuyo tenor es el siguiente: *“A lo principal y otrosí: Atendido 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 Estado de Excepción Constitucional de Catástrofe, por calamidad pública, en todo el territorio de Chile el Estado de Excepción Constitucional, procédase a suscribir la escritura pública de adjudicación por medio de Firma Electrónica Avanzada por parte del Tribunal, la que se remitirá a la Notaría pertinente”*.
- (ii) Para la dictación de la resolución señalada se tuvo en consideración, por supuesto los artículos 405, 426 y 429 del Código Orgánico de Tribunales,



pero también lo establecido en la Ley N° 19.779 sobre “Documentos electrónicos, firma electrónica y servicios de certificación de dicha firma”.

- (iii) Dispone dicha ley que las actividades que por ella se regulan se someten a “los principios de libertad de prestación de servicios, libre competencia, neutralidad tecnológica, compatibilidad internacional y equivalencia del soporte electrónico al soporte de papel”, es decir, un documento electrónico que dé cuenta de un acto o contrato y que ha sido suscrito por medio de firma electrónica, será válido de la misma manera y producirá los mismos efectos que aquellos celebrados por escrito y en soporte de papel.

Lo afirmado permite sostener que la exigencia de que una escritura pública se encuentre escriturada o mecanografiada se cumple cabalmente con el documento electrónico; de hecho nadie podría dudar que una sentencia judicial elaborada a través del Sistema de Tramitación SITCI no se encuentre escriturada.

En cuanto al requisito de que la escritura pública cuente con las firmas de las partes y del notario y que para ello se utilice tinta fija, o de pasta indeleble, entiende este juez que dicho requisito se satisface con la Firma Electrónica Avanzada.

Señala la Ley en comento que Firma Electrónica Avanzada es *“aquella certificada por un prestador acreditado, que ha sido creada usando medios que el titular mantiene bajo su exclusivo control, de manera que se vincule únicamente al mismo y a los datos a los que se refiere, permitiendo la detección posterior de cualquier modificación, verificando la identidad del titular e impidiendo que desconozca la integridad del documento y su autoría”*, es decir, se trata de una identificación única, debidamente certificada, que permite ser verificada, no sólo en cuanto al titular del mismo sino también a sus tiempos; es decir, a través del medio de verificación un tercero, en este caso un Notario Público, puede certificar, previa verificación, que la firma es de que quien señala ser, que ha sido emitida y que su utilización ha sido entregado en exclusivo control a quien aparece suscribiendo el documento.

Así, la referencia a la “tinta fija, o de pasta indeleble” sólo es entendible a partir de la época en que se redactó la norma (1943/1982)



Respecto del requerimiento de protocolo que establece el artículo 419 del Código Orgánico de Tribunales sólo basta señalar que la Firma Electrónica Avanzada fija no sólo la rúbrica en el documento, sino que además establece una fecha y hora invulnerable, con lo cual el sistema adquiere más certeza y seguridad.

Ahora, la Ley N° 19.779 en su artículo 3° señala que “Lo dispuesto en el inciso anterior no será aplicable a los actos o contratos otorgados o celebrados en los casos siguientes: a) Aquellos en que la ley exige una solemnidad que no sea susceptible de cumplirse mediante documento electrónico; b) Aquellos en que la ley requiera la concurrencia personal de alguna de las partes, y c) Aquellos relativos al derecho de familia”

La atenta lectura no pone a la escritura pública de adjudicación en remate en alguna de esas hipótesis; no se trata de actos relativo al derecho de familia; ni el Código Orgánico de Tribunales, ni el Código de Procedimiento Civil ni el Código Civil contienen norma que exija una comparecencia personal, norma que por ser limitativa debe ser leída y aplicada en forma restrictiva, como todas las de su naturaleza; y finalmente las solemnidades del contrata de compraventa no prohíbe la suscripción de una escritura a través de Firma Electrónica Avanzada.

Reafirma el criterio anterior el artículo 4 de la ley.

En efecto, señala que los documentos electrónicos que tengan la calidad de instrumento público, deberán suscribirse mediante firma electrónica avanzada.

Sexto: En consecuencia no lleva razón en lo que aparentemente quiso señalar el Conservador de Bienes Raíces.

Pero a mayor claridad.

Si lo que se cuestionara es la no comparecencia personal a la notaría, por tratarse de un trámite presencial, lo cierto es que Miguel Ángel Olivares Lopetegui no podría ejercer el cargo de Conservador de Bienes Raíces de Santiago entre el día 17 de abril de 2020 y por los días que dure la licencia médica de su titular don Edmundo Rojas Garcia por la simple razón que no prestó el juramento que exige el artículo 8 del Reglamento citado; misma situación en la cual se encuentra Francesca Mauriziano Concha respecto



de Kamel Saquel Zaror y todos los notarios públicos de Santiago que desde el día 23 han ejercido o ejercer sus dichos cargos en calidad de suplentes o interinos, pues ninguno de ellos habría cumplido el artículo referido.

Sostener ello es absurdo.

Por lo antes razonado y lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley N° 19.779 se dispone que el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, en cumplimiento de la resolución de 7 de abril pasada, que no fuera impugnada por las partes del proceso, proceda a inscribir la escritura pública de 8 de abril de 2020, repertorio N° 2552-2020 de la Notaria de doña Valeria Ronchera, bajo apercibimiento legal.

Pronunciada por Ricardo Núñez Videla, Juez Titular

En **Santiago**, a **treinta de Abril de dos mil veinte** , se notificó por el estado diario, la resolución precedente.



Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificadoc.pjud.cl> o en la tramitación de la causa.

A contar del 05 de abril de 2020, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>