

INFORME

Mediante resolución de fecha 30 de abril de 2020, dictada en los autos caratulados Banco Santander Chile con Toro, Rol C-6045-2018, US. ha dispuesto que este Conservador de Bienes Raíces proceda a inscribir la escritura pública de 8 de abril de 2020, repertorio N° 2552-2020 de la notaría de doña Valeria Ronchera Flores, bajo apercebimiento legal, reconociendo en dicha resolución que de acuerdo con lo establecido en el artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, el Conservador de Bienes Raíces se encuentra facultado para negarse a efectuar inscripciones y si lo hace debe expresar los motivos de ello.

Agrega US. en la mencionada resolución, que en el caso de autos se habría negado la inscripción, pero se desconoce la razón, por lo cual este auxiliar de la administración de justicia estima prudente fundar con mayor detalle las razones que justifican el rechazo a inscribir la denominada escritura pública.

1.- Efectivamente, en la carátula de ingreso de la copia del documento electrónico presentado a inscripción, al señalar el motivo para rehusar la inscripción, se dejó constancia, sin mayor detalle, que el instrumento no cumplía con los requisitos de los artículos 1699 del Código Civil y 403 y siguientes del Código Orgánico de Tribunales.

Usualmente, dentro del proceso calificadorio que el Conservador de Bienes Raíces efectúa, los propios interesados concurren al oficio, si requieren de un mayor detalle o explicación sobre los fundamentos del rechazo, lo que en este caso no ocurrió.

En síntesis, al indicarse por el Conservador que el documento acompañado a inscripción no cumplía con las normas legales antes señaladas, simplemente dejó constancia que el documento electrónico que en copia se acompañó no constituye un título idóneo, apto, como título traslativo de compraventa de inmueble en remate de acuerdo con el ordenamiento legal, por lo que debía requerirse la inscripción solicitada con una escritura pública que fuera otorgada según las normas citadas.



FTBEDF-1

Código de Verificación: FTBEDF-1
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, donde estará disponible por 90 días contados desde la fecha de su emisión. Documento impreso es sólo una copia del documento original.

2.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 495 del Código de Procedimiento Civil, en los juicios ejecutivos, como el de autos, el acta de remate a que se refiere el inciso segundo del artículo 1801 del Código Civil, se extenderá en el registro del secretario que intervenga en la subasta y será firmada por el juez, el rematante y el secretario.

El inciso siguiente de dicha norma legal dispone que esta acta valdrá como escritura pública para el efecto del citado artículo del Código Civil, pero se extenderá sin perjuicio de otorgarse dentro de tercero día la escritura definitiva, con inserción de los antecedentes necesarios y con los demás requisitos legales.

Por tanto, tratándose de bienes raíces rematados en juicio, la adjudicación se hace efectiva mediante el otorgamiento del acta de remate, parte integrante del procedimiento ejecutivo y luego debe suscribirse la escritura pública de compraventa forzada con intervención del notario autorizante, en la que el juez cumple el rol de parte vendedora en representación del ejecutado.

Pues bien, de conformidad con lo ordenado por el artículo 13 del Reglamento antes citado, el Conservador se encuentra obligado dentro del marco del proceso calificadorio que realiza, a revisar exhaustivamente el documento presentado a inscripción para verificar si este es idóneo o apto para acceder al Registro de Propiedad como título traslativo válido para efectuar la tradición del inmueble vendido en remate forzado. En cuyo caso, como hemos dicho, corresponde revisar principalmente el acta de remate y la escritura pública definitiva, esta última exigida como solemnidad en razón de la naturaleza del acto o contrato.

De manera que confrontadas las disposiciones relativas a la escritura pública contenidas en los artículos 403, 405, 426 N° 5 y 401 N° 7 del Código Orgánico de Tribunales y en los artículos 1699 y 1770 del Código Civil con el documento acompañado para inscribir de fecha 8 de abril de la notaría de doña Valeria Ronchera, es posible concluir que no se trata de una escritura pública como instrumento público o auténtico que cumpla las exigencias de los mencionados artículos, sino que es un documento electrónico cuyo original se encuentra en un repositorio para su verificación y del tenor y expresiones empleadas en su redacción aparenta ser una escritura pública sin serlo.



Código de Verificación: FTBEDF-1
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, donde estará disponible por 90 días contados desde la fecha de su emisión. Documento impreso es sólo una copia del documento original.

En efecto, de la simple lectura del documento electrónico acompañado, se desprende que las partes no concurren presencialmente ante el notario, no se extendió el documento denominado escritura pública en forma manuscrita, mecanografiada o en otra forma autorizada por la ley, las firmas de las partes y del notario no se efectuaron con tinta fija o pasta indeleble, no existe una matriz que contenga la escritura original y por tanto no ha sido guardada y conservada en riguroso orden cronológico por el notario para hacer fácil y expedito su examen y poder dar copias si se solicitan.

En definitiva, el documento presentado no es una escritura pública y no le corresponde al conservador pronunciarse sobre el carácter, utilidad y valor probatorio del documento electrónico presentado con la apariencia de ser una escritura pública, la que se encuentra clara y detalladamente reglamentada en nuestro ordenamiento legal.

3.- Cabe señalar, que el Conservador no ha formulado reparo alguno al acta de remate, parte del proceso ejecutivo y a la aplicación para este trámite procesal de las normas contenidas en la Ley N° 20.886, sobre tramitación electrónica de los procesos judiciales, sino que la objeción conservatoria se ha limitado a reparar el documento electrónico denominado escritura pública.

4.- Ahora bien, es necesario también señalar que no son aplicables a la escritura pública las disposiciones de la Ley N° 19.799 sobre Documentos Electrónicos, Firma Electrónica y Servicios de Certificación de dicha firma, ya que expresamente el artículo 3 de dicha ley, luego de señalar que los actos y contratos otorgados por personas naturales o jurídicas con firma electrónica serán válidos igual que los celebrados por escrito y en soporte papel, exceptúa los casos en que la ley exija una solemnidad que no sea susceptible de cumplirse mediante documento electrónico y en que la ley requiera la concurrencia personal de alguna de las partes.

Tratándose de la extensión de la escritura pública de compraventa en remate, como hemos visto por sus características y detallada regulación, la solemnidad exigida y la concurrencia personal no pueden cumplirse mediante la emisión de un documento electrónico.



Código de Verificación: FTBEDF-1
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, donde estará disponible por 90 días contados desde la fecha de su emisión. Documento impreso es sólo una copia del documento original.

5.- Finalmente, como US. bien señala en la resolución al comienzo indicada, en estos autos el Tribunal dispuso que se suscribiera una escritura pública y debemos entender que se refiere al instrumento público o auténtico reglamentado en las disposiciones legales ya citadas, pero lo que se emitió y extendió con firma electrónica avanzada por US. o por la Notario es un documento electrónico que se denominó escritura pública sin serlo, por lo que aún no se ha cumplido con la orden de US. de extender y suscribir la escritura pública correspondiente.

En estas circunstancias y atendido todo lo expuesto, el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, solicita a US. que ordene a la Notario doña Valeria Ronchera Flores extender la escritura pública de compraventa en remate para los efectos que este Conservador pueda practicar la inscripción-tradición con un título idóneo para ello.

Es todo cuanto puedo informar a US. sobre la materia.

Santiago, 8 de mayo de 2020

Al Señor Juez
11° Juzgado Civil de Santiago
Presente

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

Carátula 16236255



Código de Verificación: FTBEDF-1
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, donde estará disponible por 90 días contados desde la fecha de su emisión. Documento impreso es sólo una copia del documento original.