



GOBIERNO DE CHILE
SUPERINTENDENCIA
DE QUIEBRAS

OFICIO S.Q. N° _____/

MAT. : Informe Comisión de Servicio a
Cartagena de Indias, Colombia.

SANTIAGO,

DE : RODRIGO ALBORNOZ POLLMANN
SUPERINTENDENTE DE QUIEBRAS

A : JORGE ANDRÉS FREI TOLEDO
SUBSECRETARIO DE JUSTICIA

Por intermedio del presente oficio, adjunto informe
de Comisión de Servicio a Cartagena de Indias, Colombia.

Saluda atentamente a Ud.,

RODRIGO ALBORNOZ POLLMANN
Superintendente de Quiebras

RAP/ECC.

DISTRIBUCION:

Sr. JORGE FREI TOLEDO
Subsecretario de Justicia
Ministerio de Justicia
Presente

CC.: JORGE MALDONADO CONTRERAS
Jefe Gabinete Ministro
Secretaria
Archivo



GOBIERNO DE CHILE
INFORME DE COMISIÓN DE SERVICIO A CARTAGENA DE INDIAS, COLOMBIA.
SUPERINTENDENCIA
DE QUIEBRAS

I.-DEL SURGIMIENTO DE LA COMISIÓN DE SERVICIO

Esta comisión tiene lugar con ocasión de la invitación que nos formulara por la Coordinadora de Actividades Formativas del Centro de Formación de la Cooperación Española Cartagena de Indias, para participar en este como expositor en el seminario “LA TITULACIÓN DE LA PROPIEDAD Y LA SEGURIDAD DE LAS TRANSACCIONES INMOBILIARIAS EN EL S. XXI”, que fuera organizado por el Ministerio de Justicia de España y la Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo (AECID), y realizado en el Centro de Formación de la Cooperación Española en Cartagena de Indias (Colombia) del 28 septiembre al 02 de octubre del 2009.

En dicho contexto la exposición de este Superintendente en el referido seminario verso sobre el “ACTUAL SISTEMA REGISTRAL CHILENO Y LA REFORMA EL SISTEMA REGISTRAL Y NOTARIAL CHILENO, se relaciona con el Proyecto del Ley de reforma al sistema registral y notarial chileno impulsado por la Presidenta Bachelet en el mes de abril del año 2008. Siendo esta la segunda oportunidad en que se participa en seminarios sobre esta materia.

II.- DE LA SOLICITUD DE LA COMISIÓN Y SU AUTORIZACIÓN

Esta comisión de servicio, se solicito por Oficio Ord. N° 2011 de 07 de septiembre de 2009, dirigido al Subsecretario de Justicia Jorge Frei Toledo, refiriéndole los antecedentes ya mencionados, fecha de comisión, costos y los beneficios para el servicio, y fue autorizado mediante memorando N° 169 de fecha 09 de septiembre de 2009 del Subsecretario de Justicia Jorge Frei Toledo.

III.- FUNCIONARIO QUE PARTICIPÓ DE LAS ACTIVIDADES QUE REFIERE ESTA COMISIÓN.

RODRIGO ALBORNOZ POLLMANN, Jefe de Servicio, Superintendente de Quiebras;

IV.- DEL PROGRAMA CUMPLIDO EN CARTAGENA DE INDIAS, COLOMBIA.

De las actividades en las que participó el Superintendente de Quiebras.

28 septiembre 2009.

09:00 hrs.: Inauguración

09:45 hrs.: Café

10:15 hrs.: “**El papel de los mecanismos de seguridad jurídica preventiva**”.

Coloquio.

12:30 hrs.: Almuerzo

13:30 hrs.: “**La propiedad horizontal, sus actuales problemas y figuras novedosas y el urbanismo**”.

16:00 hrs.: Café

16:15 hrs.: **Coloquio**.

17:30 hrs.: Fin de la Jornada

29 septiembre 2009.

09:00 hrs.: “**El Procedimiento Registral y su regulación: recursos, garantías para el ciudadano y previsibilidad del criterio registral**”.

10:00 hrs.: café

10:15 hrs.: **Coloquio**

12:30 hrs.: Almuerzo

13:30 hrs.: “**El catastro y las operaciones inmobiliarias**”: acceso a la base de datos



catastrales para la mejor identificación de fincas, actualización permanente del Catastro mediante la información remitida por los Notarios sobre las transmisiones formalizadas, coordinación con el Registro de la Propiedad. Coloquio

16:00 hrs.: Café

16:15 hrs.: **Mesa redonda: “Los principales problemas que presentan las transmisiones inmobiliarias en España y en los países iberoamericanos”.**

17:30 hrs.: Fin de la Jornada

30 septiembre 2009.

09:00 hrs.: **“El proceso de modernización del Registro y el Catastro en Costa Rica”.**

10:00 hrs.: Café

10:15 hrs.: **“El proceso de modernización del Registro y el Catastro en Perú”.** Coloquio

12:30 hrs.: Almuerzo

13:30 hrs.: **“La colaboración del Notario en la lucha contra el blanqueo de capitales y en la lucha contra el fraude fiscal”.** Coloquio

16:00 hrs.: Café

16:15 hrs.: **“La seguridad material de los documentos y de los Registros públicos”.** Coloquio.

17:30 hrs.: Fin de la Jornada

01 octubre 2009.

09:00 hrs.: **“El problema de la independencia material y funcional del Notario”:** las razones para su necesidad y los peligros para la misma.

10:00 hrs.: Café

10:15 hrs.: **“El problema de la independencia material y funcional del Notario”:** las razones para su necesidad y los peligros para la misma: Coloquio.

12:30 hrs.: Almuerzo

13:30 hrs.: **“La firma electrónica notarial y los instrumentos necesarios para la modernización del trabajo del notario, con el fin de potenciar su utilidad en una economía moderna y globalizada, y de mejorar su colaboración con las administraciones públicas para la defensa de los intereses generales”.** Coloquio

16:00 hrs.: Café

16:15 hrs.: **Mesa redonda: “Los retos de la organización notarial en el Siglo XXI: sus carencias actuales y sus necesarias reformas”.**

17:30 hrs.: Fin de la Jornada

02 octubre 2009.

09:00 hrs.: **“El valor del instrumento público y de la inscripción”:** sus requisitos materiales y formales, y sus efectos privilegiados como consecuencia de esos requisitos.

10:00 hrs.: **Coloquio:** El estado de este problema en España y en los países iberoamericanos.

10:15 hrs.: Lectura de conclusiones.

12:30 hrs.: Clausura

13:00 hrs.: Almuerzo

V.- DE LAS GANANCIAS O BENEFICIOS PARA EL SERVICIO Y EL SECTOR JUSTICIA A TRAVÉS DE ESTA COMISIÓN.

Se fortalece Intercambio de experiencias e identificación de problemas de cara a mejorar la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias a nivel nacional e internacional, identificando mejores prácticas y aportando propuestas de mejoras concretas, que redundan en un mayor grado de seguridad jurídica para las relaciones comerciales, información relevante en materias de desarrollo de legislación y lineamientos aceptados internacionalmente sobre la materia, lo que constituye una fuente valiosa de modernización y fortalecimiento de esta institución pública; y de esta forma a la mejora de la prestación de los servicios públicos a sus ciudadanos.

Es importante señalar que a esta Superintendencia de Quiebras en el marco referido proyecto de Ley, pasará a denominarse Superintendencia de Quiebras y Registro, y le corresponderá una función relevante, que será fiscalizar y supervigilar el cumplimiento de las



obligaciones de los Notarios y Conservadores. Función que por Ley en la actualidad sólo efectúa respecto de los Síndicos y continuadores de giro, en materias de quiebras y convenios.

Teniendo presente que el seminario en cuestión tiene como finalidad la capacitación técnica de funcionarios en las diferentes instituciones públicas iberoamericanas, contribuyendo a la modernización y fortalecimiento de dichas entidades; y de esta forma a la mejora de la prestación de los servicios públicos a sus ciudadanos.

VI.- DE LA FORMA COMO SE TRANSMITIRÁ ESTA COMISIÓN DE SERVICIOS A LOS Y LAS FUNCIONARIOS DE LA SUPERINTENDENCIA DE QUIEBRAS.

- A través del examen de este informe y sus anexos
- Este informe se expondrá ante el Comité Directivo.

VII.- DE LOS ANEXOS DE ESTE INFORME.

Ponencia: ***“Actual sistema registral chileno y la reforma el sistema registral y notarial chileno”***, Tema sobre el cual verso la exposición del suscrito en el citado Congreso.



EL ACTUAL SISTEMA REGISTRAL CHILENO Y PROYECTO DE LEY QUE REFORMA EL SISTEMA REGISTRAL Y NOTARIAL

GOBIERNO DE CHILE
SUPERINTENDENCIA

1. Organización del sistema registral actual

La registración inmobiliaria, mercantil, pignoraticia, de las aguas y de las minas, está a cargo de abogados que son funcionarios del Poder Judicial, denominados Conservadores y sujetos a la potestad directiva correccional y económica de la Corte Suprema de Justicia. Son nombrados por decreto del Presidente de la República que los elige de la terna que confecciona la Corte de Apelaciones con jurisdicción en el territorio en que se encuentra el oficio respectivo. Dicha terna se forma con los Conservadores o Notarios que concursan al cargo, al cual, tratándose de Oficios que tengan su asiento en una comuna y con jurisdicción en esa, o en varias comunas, pueden concursar abogados extraños a la carrera; si el Oficio se encuentra en una ciudad capital de provincia o en ciudad asiento de Corte de Apelaciones, sólo pueden concursar Notarios y Conservadores que desempeñan su cargo en un Oficio de igual categoría o inferior, siempre que tengan en el cargo que ocupan la antigüedad exigida por la ley.

Conservadores y Notarios tienen la calidad de Auxiliares de la Administración de Justicia, son calificados anualmente al igual que los demás funcionarios judiciales, forman parte del Poder Judicial, permanecen en sus funciones en tanto sean bien calificados y hasta que cumplen 75 años de edad a menos que se acojan a jubilación después de cumplir 65 años de edad; no perciben sueldo del Estado sino que los derechos arancelarios que debe fijar anualmente el Ministerio de Justicia y que cobran de quienes requieren actuaciones registrales.

Dichos derechos arancelarios son de un 1 por mil hasta un 3 por mil, del monto del acto o contrato que se celebra en el caso de los Notarios o que inscriben tratándose de los Conservadores, no pudiendo exceder el límite máximo que fija el arancel. Si el interesado es el Estado o personas que por su situación económica o social deprimida gozan del privilegio de pobreza, están exentos del pago de derechos o gozan de rebajas que alcanzan hasta el 80% como ocurre tratándose de contratos relativos a viviendas sociales. Hay otras actuaciones tales como los certificados y copias de inscripciones que tienen valores fijos, que no superan el equivalente en pesos a US\$ 15.-


Con los derechos arancelarios, Conservadores y Notarios pagan los sueldos del personal de los oficios a su cargo y sufragan todos los gastos corrientes y de capital que demanda el desempeño de sus funciones. De este modo, el Servicio Registral y Notarial no es una carga para el Estado.

Si por una actuación registral se causa un perjuicio la indemnización es de cargo del Conservador.

1.1 Sistema registral folio personal

La legislación chilena sigue el sistema del folio personal y los asientos registrales se practican en medio papel que se encuadernan en tomos de no más de 500 fojas; los Registros se inician el dos de enero y concluyen el último día hábil de cada año.

Las inscripciones y fojas de los Registros se numeran correlativamente y cada inscripción debe contener la individualización de sus titulares con sus apellidos y



nombres y número de su cédula de identidad o rol único tributario si el titular de la inscripción es una persona jurídica.

GOBIERNO DE CHILE
SUPERINTENDENCIA

1.2 DE LIBROS DEL CONSERVADOR E INSCRIPCIONES QUE EN ELLOS SE PRACTICAN

Los Libros del Conservador de Bienes Raíces son:

- **El Libro Repertorio.**- En él se anotan día a día y cronológicamente los títulos que se presentan al Conservador para practicar las inscripciones de los actos o contratos inscriptibles que en ellos se contienen indicando en dicha anotación
- **Índices.**- Habrá un libro Índice General que se formará a medida que se vayan haciendo las inscripciones en los tres Registros. Se hace con iguales partidas que los índices particulares que se contienen en cada Registro y que contemplan los apellidos y nombres de las partes y la dirección del inmueble respectivo, la naturaleza de la inscripción y foja y número de ella.
- **Registro de Propiedad**
- **Registro de Hipotecas y Gravámenes**
- **Registro de Interdicciones, Prohibiciones de Enajenar.**

2. Proyecto de ley que reforma el sistema registral y notarial

El objetivo de este proyecto de ley es precisamente recoger iniciativas tendientes a la modernización y a la eficiencia en los servicios prestados por los Conservadores y Notarios. En particular, el proyecto se encarga de regular la utilización de nuevas tecnologías en la suscripción de escrituras, así como en la conservación y administración de los registros y protocolos.

Siguiendo los mismos principios que inspiraron la creación del sistema registral y notarial chileno, se propone que estas transformaciones, en particular, de la introducción en Chile de la modalidad de registro por "folio real", esto es, una ordenación de los títulos según el inmueble y no según las sucesivas transferencias o transmisiones que sobre él se efectúen (cuestión que facilitaría el estudio de los antecedentes de la propiedad); La posibilidad que registros conservatorios y notariales puedan ser llevados de forma electrónica (como medida de publicidad y de mayor rapidez en su otorgamiento); La creación, con este objeto, de una plataforma electrónica que permita la administración y consulta en línea por el público de los registros y protocolos; La elaboración de una estructura más clara de los deberes a los que se sujetan las entidades que intervienen en la prestación de estos servicios públicos, y de las sanciones a que se exponen por eventuales infracciones; y, La necesidad que las tarifas por todos estos servicios reflejen una retribución justa, en ningún caso excesiva, y de aplicación igualitaria

2.1 Principales iniciativas de modernización

2.1.1 Registros.

En particular, se destaca que estas normas introducen el denominado "folio real". Las disposiciones sustantivas relativas a los registros conservatorios han sido modernizadas, de forma tal de contar con una regulación que cuente con la suficiente flexibilidad como para poder ser aplicada a cualquier modalidad con que se lleven estos registros (en soporte papel, como ocurrirá en una etapa de transición hacia el nuevo sistema, o en soporte electrónico). Por lo demás, su regulación constituye el "derecho común" al cual se someten otros registros especiales que deben llevar estos funcionarios, y que no son alterados por esta



proposición de ley.

GOBIERNO Normas sobre Notarios y Conservadores.

SUPERINTENDENCIA

Se regulan las normas aplicables a los Notarios. En cuanto a su estructura orgánica, el proyecto regula, de una forma similar que para el caso de los Conservadores, lo siguiente: organización territorial y funcional, nombramiento por concurso y causales de expiración, responsabilidades y sanciones, y su supervigilancia. En cuanto a los documentos en que deben intervenir (esencialmente, escrituras públicas) y a los registros que deben llevar (esencialmente, los protocolos), el proyecto intenta dar flexibilidad a sus servicios, de tal forma que la modalidad en que se prestan pueda responder al actual esquema o a la Plataforma Registral y Notarial Electrónica.

2.1.3 Plataforma electrónica.

Se regula la Plataforma Registral y Notarial Electrónica o Portal. Esta consistirá en un soporte electrónico para tales registros y cuya administración será concedida en virtud de un procedimiento de licitación. Este Portal deberá permitir otorgar instrumentos públicos (regulando la utilización de la "firma electrónica"), así como conservar y administrar los registros conservatorios y notariales, mediante el soporte electrónico, dando un acceso público a tal información. Asimismo, se regulan en el proyecto la organización del Administrador de Portal, su procedimiento de nombramiento, sus funciones, deberes, responsabilidades y causales de cesación. Finalmente, en esta parte, se establecen las obligaciones de los Notarios y Conservadores en el otorgamiento de instrumentos y en la conservación de registros por intermedio del Portal.

2.1.4 Rentas de Conservadores y Notarios.

Se regulan las rentas de Conservadores y Notarios, estableciendo un procedimiento de fijación, garantizando su publicidad y cautelando que en su modificación intervengan todos los servicios competentes del Estado.

2.1.5 Superintendencia de Quiebras y Registros.

Se regula la Superintendencia de Quiebras y Registros. Este servicio público descentralizado, regido por el Sistema de Alta Dirección Pública, tiene por función fiscalizar y supervigilar el cumplimiento de las obligaciones de los síndicos, Notarios, Conservadores y Administrador del Portal, así como dictar las normas necesarias para el debido funcionamiento de la actividad de sus fiscalizados.



Paralelo entre el actual sistema registral y el proyecto de Ley.

SISTEMA REGISTRAL ACTUAL	PROYECTO DE LEY.
<p>El sistema registral chileno emplea el folio personal, las inscripciones se practican mediante procesamiento de textos en medio papel con los que se conforman protocolos, es decir, los títulos según las sucesivas transferencias o transmisiones que sobre él se efectúen</p>	<p>La introducción de la modalidad de registro por "folio real", esto es, una ordenación de los títulos según el inmueble (cuestión que facilitaría el estudio de los antecedentes de la propiedad)</p>
<p>Registros conservatorios y notariales son llevados de forma manual (menos publicidad y de rapidez en su otorgamiento)</p>	<p>La posibilidad que registros conservatorios y notariales puedan ser llevados de forma electrónica (como medida de publicidad y de mayor rapidez en su otorgamiento)</p>
<p>No existe plataforma electrónica que consulta en línea por el público de los registros y protocolos</p>	<p>La creación de una plataforma electrónica que permita la administración y consulta en línea por el público de los registros y protocolos;</p>
<p>Los derechos arancelarios que notarios y conservadores cobran por sus actuaciones, son fijados por Decreto Supremo dictado por el Ministerio de Justicia.</p>	<p>Por Decreto Supremo dictado por el Ministerio de Justicia y suscrito por el Ministro de Hacienda, se regularan las rentas de Conservadores y Notarios, estableciendo un procedimiento de fijación, garantizando su publicidad y cautelando que en su modificación intervengan todos los servicios competentes del Estado.</p>
<p>Un Ministro Visitador tiene por función fiscalizar y supervigilar el cumplimiento de las obligaciones del conservador y notario, bimestralmente.</p>	<p>La Superintendencia de Quiebras y Registros, tiene por función fiscalizar y supervigilar el cumplimiento de las obligaciones de los síndicos, Notarios, Conservadores y Administrador del Portal, así como dictar las normas necesarias para el debido funcionamiento de la actividad de sus fiscalizados, y particularmente imposición de sanciones y licitaciones y concursos.</p>
<p>El cargo de conservador y notario se provee a través Concurso público, tras lo cual la Corte Suprema elabora una terna con los postulantes, y el nombramiento final es ratificado por el Ministro de Justicia, a nombre del Presidente de la República</p>	<p>El cargo de conservador y notario se proveerá a través de una licitación pública convocada por la Superintendencia.</p>
<p>Los Notarios y Conservadores duran en sus cargos hasta que cumplan 75 años de edad</p>	<p>El período por el que se licitará el cargo de conservador será determinado por las bases de licitación de acuerdo a los criterios que fije el Reglamento, el que no</p>



GOBIERNO DE CHILE
SUPERINTENDENCIA
DE QUIEBRAS

	podrá ser inferior a seis años ni superior a diez. No se podrá ejercer la función de conservador por más de dos períodos consecutivos en un mismo oficio conservatorio
Los Notarios y Conservadores son personas naturales	Los Notarios y Conservadores pueden ser personas Jurídicas
Cualquier persona puede formular reclamos "por el incumplimiento de los preceptos del arancel" en la Intendencia o Gobernación respectiva o al Ministro Visitador. De comprobarse la denuncia, el caso pasa a los Tribunales de Justicia.	La Superintendencia de Quiebras y Registros, ya sea por denuncia de un particular o en ejercicio de sus facultades fiscalizadoras iniciará un procedimiento destinado a acreditar las eventuales responsabilidades, y a aplicar las sanciones que correspondan a los síndicos, Notarios, Conservadores.