

Santiago Zárate González (2019). *Tratado de derecho inmobiliario registral*. Santiago: Editorial Metropolitana, 548 páginas.

Desde ya, me permito advertir que esta obra no es solo una versión revisada y corregida de la tesis doctoral del autor (*Orígenes históricos-jurídicos del registro inmobiliario chileno*), sino que, además, se incorporan en ella nuevas materias y se profundizan otras, sumándose consecuentemente más fuentes bibliográficas.

Entre la tesis y este libro, por ejemplo, se aprecia un matiz de diferencia en un tema que es central en ambos trabajos; me refiero al de la autoría de nuestro sistema registral. En el primero, el autor, además de profesar una merecida admiración hacia José Alejo María del Carmen Valenzuela Díaz (Santiago, 17 de julio de 1816 - Santiago, 5 de noviembre de 1879), lo que también se advierte en el segundo, atribuye a este comisionado de dilatada y destacada trayectoria judicial y pública la autoría de nuestro sistema registral inmobiliario, relegando a un plano muy secundario a Andrés Bello López, hipótesis que, entre otras razones por los escasos y discutidos antecedentes que se tienen acerca de la historia del establecimiento del libro II del *Código Civil*, se torna arduo de demostrar, al menos, fuera de toda duda.

En cambio, en este libro se postula

“la autoría directa de Valenzuela en el establecimiento del sistema de registro inmobiliario en nuestro país, y una autoría al menos mediata, de Bello, teniendo especial consideración en la figura del autor venezolano como uno de los más grandes intelectuales de su tiempo”.

Me parece, también, que este último trabajo permite, por una parte, afirmar con bastante certeza que en esta materia, a través de los años, hubo una evolución en el pensamiento de Andrés Bello y, por otra, ratificar que José Valenzuela es el autor del Reglamento para la Oficina del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, de 24 de junio de 1857.

Resulta insoslayable que es en el denominado *Proyecto de Código Civil de 1853*, obra de Andrés Bello López y fruto de largos y meditados años de trabajo,

donde comienza a perfilarse la idea de someter la propiedad raíz al Registro (al igual que José Valenzuela, según ya se dijo, Andrés Bello formó parte de la Comisión Revisora de este proyecto). Así, conforme al art. 822 del proyecto, la tradición podía ser real o simbólica (inscripción), siendo muy importante la nota al art. 826, inc. 2°, la cual se refiere al Registro. Este proyecto introduce una innovación que será importante para nuestro futuro sistema registral: sin abandonar la concepción romana del título y el modo, reconoce a la inscripción como un modo simbólico de tradición, es decir, no considera a aquella como un modo distinto a esta.

Reiteradamente he afirmado que el sistema registral inmobiliario chileno, esencialmente, es de fuerte tradición romana, pero, también, con influencia germánica (sin duda, en esta materia, resulta innegable la influencia del art. 431 del *Código Civil* de Austria, de 1811). Es decir, estamos en presencia de una mixtura de dos sistemas jurídicos, sumado a los rasgos originales que presenta nuestro *Código Civil* a propósito de diversas materias. Hago mención a su esencia, porque el derecho registral es una disciplina jurídica que no solo comprende aspectos sustantivos, sino, también, procedimentales y orgánicos, para cuya reglamentación los artífices de nuestro sistema recurrieron a diversas y variadas fuentes, lo que permite apreciar documentadamente el libro de Santiago Zárate González: la *Novísima Recopilación de Leyes de España* (1805); un reglamento nacional de 20 de mayo de 1848, sobre registro de hipotecas, censos y naves; el *Código Napoleónico* (1804); las *Concordancias, Motivos y Comentarios al Código Civil Español* de Florencia García Goyena (1852); los textos de Raymond-Théodore Troplong, Jean Charles Persil y Robert Joseph Pothier, y las versiones de la obra de Antoine de Saint-Joseph (1840 y 1847), incluyendo la traducción de los abogados españoles Fermín Verlanga y Juan Muñiz (1843), última que permitió conocer, entre otros, el *proyecto de ley del cantón de Ginebra* de 1827. Su investigación de las fuentes, también, permite concluir al autor que el art. 431 del *ABGB*, de 1811, constituye el pilar fundamental de nuestro sistema registral inmobiliario.

En opinión de Santiago Zárate González nuestro sistema no es original. Cree que:

“Valenzuela fue muy hábil con la pluma y supo extractar las ideas e inspiraciones que los textos citados le ofrecían, sin extenderse mucho a fin de evitar que su reglamento fuera inaplicable. Es una mezcla de normas foráneas y propias”,

sentenciando:

“que se ha mantenido en el tiempo gracias a la impericia y poca preparación de sus operadores más que a las bondades del mismo”.

La investigación del autor acerca de las fuentes de nuestro sistema registral inmobiliario no solo llena entre nosotros un sensible vacío bibliográfico, sino que confirma lo que señalé el 2012 y luego reiteré en 2014 (*Teoría General del Derecho Registral Inmobiliario*) y 2018 (*Revista de Derecho Inmobiliario*), en orden a que se trata de una materia en la que nuestra doctrina parece haber dado *palos de ciego*, ya que:

“tradicionalmente, se ha dicho entre nosotros que el sistema registral chileno se basa en una ley prusiana del siglo XVIII, pero se aprecia cierta confusión en nuestros autores al identificarla; así, por ejemplo, en la obra de Antonio Vodanovic H. [Arturo Alessandri, Manuel Somarriva y Antonio Vodanovic], se señala que ‘Bello concibió esta institución inspirándose en la ley prusiana de 1872 y en el Registro de Hipotecas que, conforme a la legislación española, existía en nuestro país’; advirtiéndose un error evidente en esta afirmación, ya que tal ley es de fecha posterior a nuestro Código Civil. En cambio Elías Mohor, al igual que Bruno Caprile Biermann, hacen referencia a una ley prusiana de 1772, de la cual no hemos podido encontrar información. Lo mismo ocurre con la Fundación Fernando Fueyo Laneri: ‘Al parecer, don Andrés Bello conoció las leyes prusianas de 5.05.1772, que marcan los gérmenes del robusto régimen registral futuro en ese país’.

Respecto de esta confusión, el autor, haciéndose cargo de la misma, concluye:

“tanto Fueyo Laneri, como Hernández Empanza, Mohor, Caprile y Flores Peña, yerran en sus apreciaciones acerca de la fuente citada por el primero en su trabajo de 1973, y que fuera publicado incluso en la *Revista de Crítica de Derecho Inmobiliario*”,

revista española de gran prestigio.

Otro aspecto digno de destacarse en esta obra lo constituye la descripción histórica del registro y de la publicidad inmobiliaria. Si bien es cierto, se basa mayoritariamente en lo que han escrito autores extranjeros (José Manuel García García, Antonio Manzano Solano y M^a del Mar Manzano Fernández, Rafael Ramos Folqués, Leno Rodríguez Otero, Martin Wolff y otros), me ha parecido muy clara y bien sistematizada, lo que muchas veces no se puede afirmar de otros textos.

Pero, sin lugar a dudas, el aspecto más destacado y novedoso de esta obra, en mi opinión, lo constituye el estudio de las fuentes y concordancias de las normas que regulan el registro inmobiliario en el Reglamento del Registro Conservatorio de 1857. Los aportes de esta investigación en esta materia son notables. Así, por ejemplo, contribuye a un mejor entendimiento de que la calificación registral no tiene los reducidos límites que algunos autores y sentencias de nuestros tribunales le atribuyen.

En todo caso, este libro no solo se queda en el elemento histórico, sin duda lo más enjundioso del mismo, ya que aborda otras materias, tales como: el dominio, la posesión y la tenencia, la tradición como modo de adquirir el dominio de bienes raíces, ciertas características y algunos principios o reglas aplicables al sistema chileno.

Por su especial importancia para la cabal comprensión de nuestro sistema, merecen destacarse dos afirmaciones que comparto plenamente: una es la naturaleza constitutiva de la mutación jurídico-real de la inscripción conservatoria y, la otra, que nuestro registro es de derechos, no de títulos.

En cuanto a la *posesión inscrita*, el autor “después de examinar las fuentes de nuestras normas y la doctrina del Derecho español”, llega al convencimiento de que “es abiertamente un absurdo jurídico, que solo tuvo justificación mientras el dominio de los bienes raíces no estuviere inscrito, cuestión que hoy es indiscutible”. En definitiva, la justifica dentro de un periodo inicial transitorio para fines de inmatriculación de los inmuebles no inscritos. Duda, asimismo, del carácter de ‘teoría’ de la denominada *Teoría de la posesión inscrita* y critica a los civilistas, entre otras razones, por omitir la posesión al enseñar las facultades del dominio, y cito:

304

“ya en el Derecho Romano, se hablaba de la facultades del dominio, pero extendiéndolas no solo al uso, goce y disposición de una cosa, sino también a su posesión”.

Es muy posible que en ello se encuentre una de las principales explicaciones del por qué se continua enseñando en la cátedra de Derecho Civil, por supuesto erradamente, que la inscripción solo acredita posesión.

MARCO ANTONIO SEPÚLVEDA LARROUCAU
PROFESOR DE DERECHO CIVIL Y DERECHO REGISTRAL
DIRECTOR DEL MAGÍSTER EN DERECHO INMOBILIARIO Y REGISTRAL
UNIVERSIDAD CENTRAL DE CHILE