

346.04
P438d
1965
c.1

AG
346.04
Rev

JOSÉ LUIS PÉREZ LASALA

Profesor titular de la Universidad de Mendoza
y de la Universidad Católica de Cuyo.
Doctor en Ciencias Jurídicas y Sociales

DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL

SU DESARROLLO EN LOS PAÍSES LATINOAMERICANOS

10 NOV. 1971

2.39840

UNIVERSIDAD CATOLICA DE CHILE
BIBLIOTECA DE DERECHO



EDICIONES *Depalma* BUENOS AIRES

1965

CAPÍTULO XXXV

CHILE

492. REGISTRO CONSERVATORIO DE BIENES RAÍCES.— El Código Civil chileno no contiene un capítulo especial destinado al registro de la propiedad. No obstante, en la sección tercera, título VI del libro II, titulado "De las otras especies de tradición" (arts. 686 a 697), se contienen normas registrales. Pero el verdadero cuerpo legal sobre la materia lo constituye el reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, sancionado el 24 de junio de 1857¹.

No se conocen ni actúan los principios registrales. La entidad finca no tiene relevancia registral, pues las inscripciones se forman con los extractos de los títulos que se van agregando como en los protocolos notariales. Así lo establece el art. 34 del reglamento: "Los registros parciales se llevarán en papel sellado de segunda clase, y se organizarán del mismo modo que los protocolos de los escribanos públicos". Y agrega el art. 35: "Se foliarán a medida que se vaya adelantando en ellos".

La arcaica legislación registral chilena contrasta con el nivel científico alcanzado por este país en las demás ramas del derecho.

493. FUNCIÓN DE LA INSCRIPCIÓN EN LAS ENAJENACIONES INMOBILIARIAS.— La enajenación de bienes se produce por el contrato seguido de tradición (arts. 670 y ss., Cód. Civ.). Ahora bien; tratándose de bienes

¹ El reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces ha sufrido reformas muy limitadas, siendo una de las más importantes el decreto con fuerza de ley 247, sobre la nueva organización del conservador de bienes raíces de Santiago, publicado el 22 de mayo de 1931.

inmuebles la tradición del dominio y derechos reefectúa por la inscripción del título en el registro conservador. En ese sentido expresa el art. 686, p. 2º, del Código Civil: "Se efectuará la tradición de los bienes raíces por la inscripción de en el registro del conservador. De la misma manera efectuará la tradición de los derechos de usufructo en bienes raíces, de los derechos de habito de censo, y del derecho de hipoteca". La inscripción, viene a ser un elemento constitutivo del hecho real.

494. LIBROS DEL REGISTRO.— Los libros que se en el Registro Conservatorio de Bienes Raíces se distinguen en clases, conforme a sus funciones.

En primer lugar, "tendrá el conservador un denominado Repertorio, para anotar los títulos que presenten" (art. 21, reglamm.). Esta especie de libro se divide en columnas, según prescribe el art. 22 del reglamento: "Cada página del Repertorio se dividirá en cinco columnas, destinadas a recibir las enunciaciones siguientes: 1) el nombre y apellido de la persona que presenta el título; 2) la naturaleza del acto o contrato que contenga la inscripción que trata de hacerse; 3) la clase de inscripción que se pide, por ejemplo, si es dominio, hipoteca, etc.; 4) la hora, día y mes de la presentación; 5) el registro parcial en que, según el art. 32, debe hacerse la inscripción, y el número que él le corresponde". Y agrega el art. 27: "Las anotaciones se harán en este libro bajo una serie general de números, siguiendo el orden de la presentación de los títulos. El Repertorio se cerrará diariamente, expresándose el número de anotaciones o la circunstancia de no existir suma. En este sentido se manifiestan, respectivamente los arts. 28 y 29 del reglamento. Según el primero: "Se cerrará diariamente, y esta diligencia se reducirá a expresar la suma de anotaciones hechas en el día, y la especificación del primero y último números de la s

inmuebles la tradición del dominio y derechos reales se efectúa por la inscripción del título en el registro del conservador. En ese sentido expresa el art. 686, párrs. 1º y 2º, del Código Civil: "Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en el registro del conservador. De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo constituidos en bienes raíces, de los derechos de habitación o de censo, y del derecho de hipoteca". La inscripción, pues, viene a ser un elemento constitutivo del derecho real.

494. LIBROS DEL REGISTRO. — Los libros que se llevan en el Registro Conservatorio de Bienes Raíces son de distinta clase, conforme a sus funciones.

En primer lugar, "tendrá el conservador un libro denominado Repertorio, para anotar los títulos que se le presenten" (art. 21, reglam.). Esta especie de libro diario se divide en columnas, según prescribe el art. 24 del reglamento: "Cada página del Repertorio se dividirá en cinco columnas, destinadas a recibir las enunciaciones siguientes: 1) el nombre y apellido de la persona que presenta el título; 2) la naturaleza del acto o contrato que contenga la inscripción que trata de hacerse; 3) la clase de inscripción que se pide, por ejemplo, si es de dominio, hipoteca, etc.; 4) la hora, día y mes de la presentación; 5) el registro parcial en que, según el art. 32, debe hacerse la inscripción, y el número que en él le corresponde". Y agrega el art. 27: "Las anotaciones se harán en este libro bajo una serie general de números, siguiendo el orden de la presentación de los títulos". El Repertorio se cerrará diariamente, expresándose el número de anotaciones o la circunstancia de no existir ninguna. En este sentido se manifiestan, respectivamente, los arts. 28 y 29 del reglamento. Según el primero: "Se cerrará diariamente, y esta diligencia se reducirá a expresar la suma de anotaciones hechas en el día, con especificación del primero y último números de la serie

general del Repertorio que ellas comprendan, la fecha y la firma del conservador". Y añade el art. 29: "Si no se hubieren hecho anotaciones en el día, se pondrá el debido certificado haciendo constar la falta de ellas".

El reglamento prevé otras clases de libros. De conformidad con el art. 31, "el conservador llevará tres libros denominados: 1) Registro de Propiedad; 2) Registro de Hipotecas y Gravámenes; 3) Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar". El art. 32 especifica los actos que se deben inscribir en esos libros: "Se inscribirán en el primero las traslaciones de dominio; en el segundo las hipotecas, los censos, los derechos de usufructo, uso y habitación, los fideicomisos, las servidumbres y otros gravámenes semejantes; en el tercero las interdicciones y prohibiciones de enajenar e impedimentos relacionados en el art. 53, n° 3".

Existirán, además, tres índices particulares para cada uno de estos tres libros. En tal sentido dice el art. 41 del reglamento: "Cada registro contendrá un índice por orden alfabético, destinado a colocar separadamente el nombre de los otorgantes, el apellido de los mismos y el nombre del fundo, materia de la inscripción". Se formarán apéndices a estos índices con los documentos agregados, a tenor de lo dispuesto en el art. 42: "En un apéndice a este índice se inventariarán los documentos agregados al fin de cada registro".

Se prevé también un libro de índice general, común para las inscripciones de los tres registros previstos en el art. 31. La forma de llevar ese índice general está determinada en el art. 43 del reglamento: "Se llevará también un libro de índice general, por orden alfabético, el cual se formará a medida que se vayan haciendo las inscripciones en los tres registros. En él se abrirán las mismas partidas que en el índice particular".

495. ACTOS INSCRIBIBLES.— Los actos inscribibles están enumerados en los arts. 52 y 53 del reglamento. Dice el primero: "Deberán inscribirse en el Registro

Conservatorio: 1) los títulos traslaticios del dominio de los bienes raíces, los títulos de derecho de usufructo, uso, habitación, censo e hipoteca constituídos en inmuebles, y la sentencia ejecutoria que declare la prescripción adquisitiva del dominio o de cualquiera de dichos derechos. Acerca de la inscripción de los títulos relativos a minas, se estará a lo prevenido en el Código de Minería; 2) la constitución de los fideicomisos que comprendan o afecten bienes raíces; la del usufructo, uso y habitación que hayan de recaer sobre inmuebles por acto entre vivos; la constitución, división, reducción y redención del censo; la constitución de censo vitalicio, y la constitución de la hipoteca. Las reglas relativas a la hipoteca de naves pertenecen al Código de Comercio; 3) la renuncia de cualquiera de los derechos enumerados anteriormente; 4) los decretos de interdicción provisoria y definitiva, el de rehabilitación del disipador y demente, el que confiera la posesión definitiva de los bienes del desaparecido y el que conceda el beneficio de separación de bienes, según el art. 1385 del Código Civil". Los tres primeros incisos no alcanzan a cubrir la noción técnica de acto inscribible; quedan fuera, entre otros, los actos de modificación y los de extinción, distintos de la renuncia. El inc. 4 contiene actos que deben ser ajenos al derecho inmobiliario, tales como los decretos de interdicción provisoria y definitiva y de rehabilitación del disipador y demente. Completa la lista el art. 53 del reglamento: "Pueden inscribirse: 1) toda condición suspensiva o resolutoria del dominio de bienes inmuebles o de otros derechos reales constituídos sobre ellos; 2) todo gravamen impuesto en ellos que no sea de los mencionados en los n^{os} 1 y 2 del artículo anterior, como las servidumbres. El arrendamiento en el caso del art. 1962 del Código Civil y cualquiera otro acto o contrato cuya inscripción sea permitida por la ley; 3) todo impedimento o prohibición referente a inmuebles, sea convencional, legal o judicial, que embarace o limite de cualquier modo el libre ejercicio del derecho de enajenar. Son de la segunda clase

el embargo, cesión de bienes, secuestro, litigio, etc.". No especifica el inc. 2 a qué clase de gravámenes se refiere; si el legislador sólo tuvo presente los gravámenes reales, es decir, los derechos reales limitativos del dominio, debió mencionarlos en los primeros incisos del art. 52. El precepto legal declara inscribible el arrendamiento en el caso del art. 1962 del Código Civil; la parte pertinente de esa disposición expresa: "Estarán obligados a respetar el arriendo... 3) los acreedores hipotecarios si el arrendamiento ha sido otorgado por escritura pública, inscrita en el registro del conservador antes de la inscripción hipotecaria. El arrendatario de bienes raíces podrá requerir por sí solo la inscripción de dicha escritura". Por último, la amplitud con que fue concebido el inc. 3 del art. 53 permite abarcar todas las prohibiciones de disponer, legales, judiciales y voluntarias, y todo lo que embarace o limite el libre ejercicio del derecho de enajenar, embargo, litigio, etc.

La inscripción de los actos que afecten a bienes inmuebles se efectuará en el departamento donde éstos estén situados. Ésta es la idea que preside el art. 687 del Código Civil y el 54 del reglamento; por ser idénticos en su redacción, transcribiremos el segundo de los citados: "La inscripción del título de dominio y de cualquiera otro de los derechos reales mencionados en el art. 52, n^{os} 1 y 2, se hará en el registro conservatorio del departamento en que esté situado el inmueble, y si éste por su situación pertenece a varios departamentos deberá hacerse la inscripción en la oficina de cada uno de ellos. Si el título es relativo a dos o más inmuebles, deberá inscribirse en los registros de todos los departamentos a que por su situación pertenecen los inmuebles. Si por un acto de partición se adjudican a varias personas los inmuebles o partes de los inmuebles que antes se poseían proindiviso, el acto de partición, en lo relativo a cada inmueble o cada parte adjudicada, se inscribirá en el departamento o departamentos a que por su situación corresponda dicho inmueble o parte". El art. 618 del

Código Civil, reproducido por el art. 55 del reglamento, complementa la disposición trascrita, cuando el dominio se adquiere por vía de sucesión: "Para que el heredero pueda disponer de un inmueble, es necesario que preceda: 1) el decreto judicial que da la posesión efectiva; este decreto se inscribirá en la oficina del conservador del departamento en que haya sido pronunciado, entendiéndose por tal aquel en que se hubiese sustanciado el expediente; y si la sucesión es testamentaria, se inscribirá al mismo tiempo el testamento; 2) las inscripciones especiales prevenidas en los incs. 1 y 2 del artículo precedente: en virtud de ellas podrán los herederos disponer de consuno de los inmuebles hereditarios; 3) la inscripción especial prevenida en el inc. 3: sin esto no podrá el heredero disponer por sí solo de los inmuebles hereditarios que en la partición le hayan cabido".

Por último, el art. 56, refiriéndose a los demás actos inscribibles, expresa: "Los decretos de interdicción, los que prohíben o limitan generalmente el derecho de enajenar y los demás que no se contraigan a determinado inmueble, se inscribirán en el departamento en donde tenga su domicilio la persona sobre quien recae el decreto o prohibición. Se inscribirán también en el departamento o departamentos en que estén situados los inmuebles que le pertenecieren. Si la prohibición o limitación recayeren sobre un inmueble determinado, la inscripción deberá hacerse en el departamento o departamentos en que estuviere situado el inmueble".

496. DOCUMENTOS INSCRIBIBLES. — Los documentos inscribibles deben ser auténticos, sean notariales, judiciales o administrativos. En este sentido dice el art. 57, párr. 1º, reproducción del art. 690, párr. 1º, del Código Civil: "Para llevar a efecto la inscripción, se exhibirá al conservador copia auténtica del título respectivo o de la sentencia o decreto judicial; en este caso, con certificación al pie del respectivo escribano, que acredite ser ejecutorios". Aclara el requisito de autenticidad el

art. 62: "El conservador admitirá como auténtica toda copia autorizada, con las solemnidades legales, por el competente funcionario". Y agrega el art. 59: "La inscripción de un embargo, secuestro, cesión de bienes y cualquiera otro impedimento legal para enajenar un inmueble, no podrá hacerse sin previo decreto del juez competente".

Los requisitos para poder inscribir los documentos otorgados en el extranjero están exigidos en el art. 63 del reglamento: "Los instrumentos otorgados en país extranjero no se inscribirán sin previo decreto judicial que califique la legalidad de su forma y su autenticidad, conforme a lo dispuesto en los arts. 16, 17 y 18 del Código Civil". Agrega el art. 64: "No obstante lo prevenido en el artículo anterior, para los efectos de la inscripción, el conservador reputará legales e inscribirá los instrumentos otorgados en país extranjero y auténticas las copias, si hubiesen pasado aquéllos y se hubieren éstas dado, con el sello de la legación o consulado, por un ministro plenipotenciario, un encargado de negocios, un secretario de legación o un cónsul de Chile, con tal que estos dos últimos tengan título expedido por el presidente de la República y que el ministro de Relaciones Exteriores haya abonado la firma del autorizante".

497. CIRCUNSTANCIAS DE LAS INSCRIPCIONES. — Las circunstancias que deben contener los asientos de inscripción están consignadas en los arts. 690, párr. 2º, y 691 del Código Civil, y en los arts. 78, 79 y 81 del reglamento.

En términos genéricos expresa el art. 690, párr. 2º, del Código Civil: "La inscripción principiará por la fecha de este acto; expresará la naturaleza y fecha del título, los nombres, apellidos y domicilios de las partes y la designación de la cosa, según todo ello aparezca en el título; expresará además la oficina o archivo en que se guarde el título original, y terminará por la firma del conservador". En forma más detallada establece el

art. 78 del reglamento: "La inscripción de títulos de propiedad y de derechos reales, contendrá: 1) la fecha de la inscripción; 2) la naturaleza, fecha del título y la oficina en que se guarda el original; 3) los nombres, apellidos y domicilios de las partes; 4) el nombre y linderos del fundo; 5) la firma del conservador...".

El art. 79 del reglamento, reproducción del art. 691 del Código Civil, expresa: "La inscripción de un testamento comprenderá la fecha de su otorgamiento; el nombre, apellido y domicilio del testador; los nombres, apellidos y domicilios de los herederos o legatarios que solicitasen la inscripción, expresando sus cuotas, o los respectivos legados. La inscripción de una sentencia o decreto comprenderá su fecha, la designación del tribunal o juzgado respectivo y una copia literal de la parte dispositiva. Si ésta se refiere a la demanda o a otro libelo, se insertará literalmente lo que en la demanda o libelo se haya pedido. La inscripción de un acto legal de partición comprenderá la fecha de este acto, el nombre y apellido del juez partidor, y la designación de las partes o hijuelas pertenecientes a los que soliciten la inscripción. Las inscripciones antedichas se conformarán en lo demás a lo prevenido en el artículo precedente".

El art. 81 prevé las circunstancias de las inscripciones hipotecarias: "La inscripción de la hipoteca contendrá: 1) el nombre, apellido y domicilio del acreedor, y su profesión si tuviere alguna; y las mismas designaciones relativamente al deudor, y a los que como apoderados o representantes legales del uno o del otro, requieran la inscripción. Las personas jurídicas serán designadas por su denominación legal o popular, y por el lugar de su establecimiento; y se extenderá a sus personeros lo que se dice de los apoderados o representantes legales en el inciso anterior; 2) la fecha y naturaleza del contrato a que accede la hipoteca y el archivo en que se encuentra. Si la hipoteca se ha constituido por acto separado, se expresará también la fecha de este acto, y el archivo en que exista; 3) la situación de la finca

hipotecada y sus linderos. Si la finca hipotecada fuere rural, se expresará el departamento, subdelegación y distrito a que pertenezca y si perteneciere a varios, todos ellos. Si fuere urbana, la ciudad, villa o aldea, y la calle en que estuviere situada; 4) la suma determinada a que se extienda la hipoteca en el caso de haberse limitado a determinada cantidad; 5) la fecha de la inscripción y la firma del conservador. La inscripción de otro cualquier gravamen contendrá en lo concerniente las mismas designaciones”.

El art. 82 sirve de complemento a las disposiciones mencionadas. Dice así: “La falta absoluta en los títulos de alguna de las designaciones legales, sólo podrá llenarse por medio de escritura pública. Pero la designación de los herederos y legatarios a que se refiere el art. 79, inc. 1, las designaciones necesarias en el caso del inc. 2, y las de los personeros y representantes legales que exige el n° 1 del artículo precedente, se salvarán por medio de minutas suscritas por las partes. Del mismo modo se enmendarán y suplirán las designaciones defectuosas e insuficientes de los títulos”.

498. INMATRICULACIÓN. — El art. 58 del reglamento, que reproduce y amplía al art. 693 del Código Civil, prevé un sistema de publicidad para cuando el inmueble no ha sido objeto de inscripción en el registro. Dice así: “Para inscribir la transferencia por donación o contrato entre vivos de una finca que no ha sido antes inscrita, exigirá el conservador constancia de haberse dado aviso de dicha transferencia al público por medio de tres avisos publicados en un periódico del departamento o de la capital de la provincia, si en aquél no lo hubiere, y por un cartel fijado durante quince días por lo menos en la oficina del mismo conservador, con las designaciones relativas a las personas que transfieren y a los límites y nombre de la propiedad, materia del contrato. El conservador certificará el cumplimiento de los requisitos indicados en el inciso anterior al pie del cartel y proce-

derá a protocolizar éste. Se sujetarán a la misma regla la inscripción o registro de la constitución o transferencia por acto entre vivos de los derechos de usufructo, uso, habitación, censo e hipoteca que se refieran a inmuebles no inscritos. La inscripción no podrá efectuarse sino una vez transcurridos treinta días desde el otorgamiento del certificado a que se refiere el inc. 2°.

499. ROGACIÓN. — Pueden solicitar la inscripción los interesados, como expresa el art. 60 del reglamento: “Los interesados pueden pedir la inscripción por sí, por medio de personeros o de sus representantes legales”. El art. 61 contiene reglas para cuando actúan apoderados o representantes: “Sólo si la inscripción se pide para transferir el dominio de un inmueble, o de algún otro de los derechos reales comprendidos en el número primero del art. 52, será necesario que el apoderado o representante legal presente el título de su mandato o de su representación: en las inscripciones de otro género bastará que exhiba la copia auténtica del título en virtud de la cual demandan la inscripción”.

500. PRIORIDAD. — Inscrito en el registro cualquier título, no podrá inscribirse ningún otro por el cual se transmita el mismo inmueble hasta que judicialmente se ponga en conocimiento de los demás interesados. Esta tenue manifestación del principio de prioridad, en sentido formal, está consagrada en el art. 14 del reglamento: “Si el dueño de un fundo lo vendiere sucesivamente a dos personas distintas, y después de inscrito por uno de los compradores, apareciese el otro solicitando igual inscripción. . . , el conservador rehusará también la inscripción hasta que se le haga constar que judicialmente se ha puesto la pretensión en noticia de los interesados a quienes pueda perjudicar la anotación”.

El art. 66 prevé el supuesto de presentación simultánea de títulos: “Si dos o más personas demandaren a un tiempo inscripción de igual naturaleza sobre un

mismo inmueble, las copias presentadas se anotarán bajo el mismo número". Esta disposición no establece preferencia para ninguno. Los jueces serán, pues, los llamados a resolver el problema.

501. TRACTO SUCESIVO. — El art. 80 del reglamento inspirado en el art. 892 del Código Civil, exige la concatenación de las sucesivas transferencias inmobiliarias, a expresar: "Siempre que se transfiera un derecho ante inscrito, se mencionará en la nueva, al tiempo de designar el inmueble, la precedente inscripción, citándose el registro, folio y número de ella".

El art. 14, segunda parte, expresa en el mismo sentido: "Si un fundo apareciese vendido por persona que según el registro no es su dueño o actual poseedor, el conservador rehusará también la inscripción hasta que se le haga constar que judicialmente se ha puesto pretensión en noticia de los interesados a quienes puede perjudicar la anotación".

502. CALIFICACIÓN REGISTRAL. — El conservador, antes de proceder a la inscripción, deberá cerciorarse que ésta es inadmisibile en algún sentido. Los aspectos que el conservador puede analizar son muy limitados y están enunciados en el art. 13 del reglamento, que dice: "El conservador no podrá rehusar ni retardar las inscripciones: deberá, no obstante, negarse, si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisibile; por ejemplo, si no es auténtica o no está en el papel competente; si la copia que se le presenta; si no está situada en el departamento o no es inmueble la cosa a que se refiere; si se ha dado al público el aviso prescrito en el art. 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".

Estos defectos no impedirán la anotación del título en el Repertorio. Así lo establece el art. 15 del reglamento: "Sin embargo, en ningún caso el conservador de

de anotar en el Repertorio el título que se le presentare para ser inscrito, ya sea que el motivo que encontrare para hacer la inscripción sea en su concepto de efectos permanentes o transitorios y fáciles de subsanar. Las anotaciones de esta clase caducarán a los dos meses de su fecha si no se convirtieren en inscripción". Y agrega el art. 16: "La anotación presuntiva de que habla el artículo anterior se convertirá en inscripción, cuando se haga constar que se ha subsanado la causa que impedía la inscripción". El art. 17 especifica el momento a partir del cual surte sus efectos esta anotación, después de convertida en inscripción: "Convertida la anotación en inscripción, surte ésta todos los efectos de tal desde la fecha de la anotación, sin embargo de cualesquiera derechos que hayan sido inscritos en el intervalo de la una a la otra".

Los particulares podrán interponer recurso por la negativa del conservador, ante el juez de primera instancia. En tal sentido expresa el art. 18 del reglamento: "La parte perjudicada con la negativa del conservador, ocurrirá al juez de primera instancia del departamento, quien en vista de esta solicitud y de los motivos expuestos por el conservador, resolverá por escrito y sin más trámite lo que corresponda". Agrega el art. 20: "El decreto en que se niegue lugar a la inscripción, es apelable en la forma ordinaria".

503. SUBINSCRIPCIONES. — Llama el reglamento subinscripciones a los asientos extendidos en la margen derecha de las inscripciones. Son las denominadas comúnmente, en el derecho comparado, notas marginales.

El art. 88 del reglamento determina los actos, objeto de subinscripciones: "La rectificación de errores, omisiones, o cualquiera otra modificación equivalente que el conservador de oficio o a petición de parte, tuviere que hacer conforme al título inscrito, será objeto de una subinscripción; y se verificará en el margen de la derecha de la inscripción respectiva, al frente de la designa-

ción modificada". Y añade el art. 89: "Pero si en la subinscripción se requiere una variación, en virtud de un título nuevo, se hará una nueva inscripción, en la cual se pondrá una nota de referencia a la que los interesados pretendan modificar, y en ésta igual nota de referencia a aquélla. Si el nuevo documento que se exhibe es una sentencia o decreto ejecutorios, cualquiera que sea la modificación que prescriban, se hará al margen del registro, como se ordena en el artículo anterior".

Las cancelaciones se efectuarán también por medio de subinscripciones, según lo prescrito por el art. 91 del reglamento: "Son igualmente objeto de subinscripción las cancelaciones, sean parciales o totales, convencionales o decretadas por la justicia".

Por último, el art. 90 aplica supletoriamente a las subinscripciones las disposiciones relativas a las inscripciones: "Las disposiciones relativas a la forma y solemnidad de las inscripciones, son, en lo conducente, aplicables a las subinscripciones".

504. PUBLICIDAD FORMAL DEL REGISTRO. — Los registros inmobiliarios son públicos y, por consiguiente, puede consultarlos cualquier persona. En este sentido se pronuncia el art. 49 del reglamento: "En orden a la guarda de los registros incumben a los conservadores los mismos deberes y obligaciones que a los escribanos. Son, no obstante, esencialmente públicos todos ellos; por consiguiente, es permitido a cualquiera consultarlos en la misma oficina y tomar los apuntes que crea convenientes".

El conservador está obligado a expedir certificaciones y copias de los asientos, a tenor de lo dispuesto en el art. 50: "Es obligado el conservador a dar cuantas copias y certificados se le pidan judicial o extrajudicialmente, acerca de lo que consta o no consta de sus registros". Tales certificaciones expresarán el contenido del asiento, incluyendo las subinscripciones extendidas marginalmente. Así lo determina el art. 51: "Contendrán

las subinscripciones y notas de referencia. No se hará mención en ellos de las inscripciones canceladas o sin efecto, a no ser que las partes lo hubieren así pedido expresamente”.

505. EL CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES. — Los registros departamentales estarán a cargo de un conservador, cuya forma y requisitos para su nombramiento especifica el art. 7 del reglamento: “El registro conservatorio en cada departamento estará a cargo de un conservador, nombrado por el presidente de la República. Estos nombramientos se harán en personas que después de haber manifestado competencia para el desempeño de sus obligaciones, hubieren cumplido con todos los requisitos establecidos para el nombramiento de escribano. Sin embargo, estas solemnidades y pruebas podrán omitirse si el nombramiento de conservador lo hace recaer el presidente de la República en abogado o escribano público”.

El art. 10 del reglamento se refiere a las prohibiciones para actuar y a las subrogaciones: “Las causas de implicancia o prohibiciones de actuar, establecidas por las leyes para los escribanos públicos, se extienden también a los conservadores. En los casos de implicancia, ausencia, enfermedad, o de cualquier otro impedimento accidental, será reemplazado por el escribano del mismo departamento: “si hubiere más de un escribano, por el más antiguo: si ninguno hubiere, por el alcalde que ejerza el juzgado de primera instancia, y en defecto de éste por el que deba reemplazarlo según la ley. Los sustitutos legales, mientras lo sean, ejercerán el cargo bajo la garantía constituída por el conservador propietario. Las subrogaciones de que se hace referencia en el inciso anterior, se verifican previo decreto del gobernador departamental, en que califique su necesidad y llame al sustituto que corresponda. De este decreto se tomará razón en la oficina del conservador, antes de que el sustituto empiece a funcionar”.

Las responsabilidades por las faltas u omisiones que

le sean imputables, están previstas en el art. 96: "El conservador, independientemente de la responsabilidad a que es obligado por los daños y perjuicios que ocasionare, podrá ser condenado a pagar una multa de dos a veinte pesos, si no anota en el repertorio los títulos en el acto de recibirlos; si no lo cierra diariamente, como se prescribe en el art. 22; si no lleva los registros en el orden que preceptúa este reglamento; si hace, niega o retarda indebidamente alguna inscripción; si no se conforma a la copia auténtica para hacerla; si no son exactos sus certificados o copias; y en general si incurre en otra falta u omisión, contraviniendo las leyes y lo dispuesto en este reglamento". El art. 97 especifica ciertos aspectos de la multa, a que se refiere el artículo anterior. Dice así: "La multa será impuesta sin ulterior recurso por el juez de primera instancia del departamento, y sin necesidad de más trámite que las diligencias necesarias para averiguar el hecho".