



UNIVERSIDAD
SAN SEBASTIAN



¿Quiénes son los notarios
y conservadores?
¿Cuáles son sus
funciones? ¿Qué es la fe
pública?

**¿QUIÉNES SON
LOS NOTARIOS
Y CONSERVADORES?**

Notarios

Los notarios son integrantes del Poder judicial, nombrados por Decreto del Presidente de la República, denominados Ministros de Fe Pública, a quienes se les otorga la facultad de dar certeza de que el acto se ejecutó ante ellos, quienes lo suscribieron y de su fecha, debiendo autorizar y guardar en su archivo los documentos que ante ellos se otorgaren, y dar a las partes interesadas las copias que pidieren y realizar otras diligencias que la ley les encomiende. El Notario no da fe o testimonio acerca de la veracidad del contenido del documento, es decir, de las declaraciones que hayan hecho en él los interesados.

Para ingresar a la carrera notarial, hay que ser chileno, abogado con un año de experiencia a lo menos, en general, son los mismos requisitos para ser juez de letras de una comuna. Además, deben rendir un examen de conocimiento ante la Academia, y someterse a una evaluación psico-laboral, de acuerdo a lo que dispuso la Corte Suprema en diversos acuerdos.

Ningún Notario puede ejercer sus funciones fuera de su respectivo territorio. En caso de infracción, comete delito y el acto es nulo, es decir, no produce efecto.

En cada comuna debe existir a lo menos un Notario. En caso de existir más de uno el Presidente de la República les asignara un número correlativo, independiente del nombre del Notario.

En las notarías se pueden realizar diversos trámites. Entre los más comunes encontramos los siguientes:

1. Autorización para la salida de menores del país.
2. Transferencias de vehículos motorizados.
3. Contrato de arriendo.
4. Promesa de compraventa.
5. Compraventa de un bien raíz o inmueble y de muebles.
6. Poder general.
7. Mandato especial.

¿Quiénes definen el contenido de una Escritura?

Las Partes otorgantes instruyen, por escrito o verbalmente, al Notario acerca del contenido del documento que se extenderá.

Comprobación de la identidad en una Escritura Pública

El Notario debe comprobar de manera personal la identidad de quienes aparezcan suscribiéndola, con la cédula de identidad, verificando la autenticidad, vigencia y plena regularidad del documento, pudiéndose estampar la huella dactilar del pulgar derecho o izquierdo.

Conservadores de Bienes Raíces

Los Conservadores de Bienes Raíces son integrantes del Poder Judicial, nombrados por Decreto del Presidente de la República, denominados Ministros de Fe Pública, quienes están encargados de llevar los Registros Conservatorios y extender las inscripciones y documentos que se les solicitan, dando certeza de la exactitud del contenido de los Registros.

Existe un conservador por comuna o agrupación de comunas. Generalmente existe uno en cada capital provincial. En el caso de Santiago existen dos Conservadores, San Miguel y Santiago.

¿Qué registros existen?

1. Registro de bienes raíces. Dividido en Registro de Propiedad, Hipotecas, Gravámenes e Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar.
2. Registro de comercio.
3. Registro de minas.
4. Registro de accionistas de sociedades propiamente mineras.
5. Registro de asociación de canalistas.

¿Cuál es el objetivo de los registros?

Llevar la historia de los bienes que se inscriben; mantener al día las limitaciones al dominio; proporcionar a las partes los testimonios y las constancias que soliciten.

¿Cuáles son los documentos son los más solicitados a los Conservadores?

1. Copia de inscripción de dominio con vigencia y anotaciones que figuren en la inscripción.
2. Certificados de **gravámenes** (entre otros: hipotecas, servidumbres, reglamento de copropiedad, usufructo), **prohibiciones** (como, por ejemplo: embargos, cambio del destino agrícola del bien raíz, prohibiciones de enajenar, promesa de compraventa, y todo impedimento referente a inmuebles, sea convencional, legal o judicial, que limite de cualquier modo el libre ejercicio del derecho de enajenar), y **de litigios pendientes**.
3. Certificado que informe **el capital de una sociedad**. Lo pide el Diario Oficial, para determinar el valor a pagar por la publicación de un extracto, o una entidad crediticia para estudiar la capacidad de endeudamiento del cliente; y,
4. Para acreditar que **una Sociedad está vigente**, se solicita una Copia de la Inscripción social, con todas las anotaciones marginales y con CERTIFICADO de que la Sociedad se encuentra vigente a la fecha.

¿Qué documentos se DEBEN inscribir en el Conservador?

1. Títulos translaticios de dominio de bienes raíces, así como los de usufructo, uso, habitación, censo e hipoteca constituidos sobre inmuebles, además de la sentencia ejecutoria que declare la prescripción adquisitiva del dominio o de cualquiera de dichos derechos.
2. Constitución de fideicomisos sobre inmuebles. La propiedad afectada puede cambiar de dueño si se cumple una condición, por ejemplo, Pedro se hace dueño de una casa si se casa con María.
3. Constitución de hipotecas.
4. Renuncia de cualquiera de los derechos antes enumerados.
5. Decretos de interdicción provisoria y definitiva, rehabilitación de disipador o demente, el que confiere la posesión definitiva de los bienes del desaparecido presunto; y el que concede el beneficio de separación de bienes, a petición de un acreedor del difunto para evitar que se paguen las deudas de un heredero antes que las obligaciones contraídas por la persona fallecida. Disipador es aquel que derrocha o malgasta sus bienes.

¿Qué documentos se PUEDEN inscribir en el Conservador?

1. Todo gravamen o carga impuesta sobre inmuebles, como las servidumbres.
2. Contrato de arrendamiento y en general cualquier otro cuya inscripción sea permitida por la ley.
3. Todo impedimento o prohibición referente a inmuebles, sea convencional, legal o judicial, que impida o limite de cualquier modo el libre ejercicio del derecho de enajenar, por ejemplo, el embargo, cesión de bienes, litigio, etc.
4. Toda condición suspensiva o resolutoria del dominio de bienes inmuebles o de otros derechos reales constituidos sobre ellos.

*NOTA: Par ver el significado de: usufructo, uso, habitación, censo, hipoteca, interdicción y servidumbre, se recomienda leer el documento sobre *“Bienes muebles e inmuebles”*.

Fiscalización de Notarios y Conservadores

¿Quiénes los Fiscalizan?

Tanto las notarías, archiveros, como los conservadores de bienes raíces son organismos que colaboran con la administración de justicia en nuestro país y se encuentran bajo la supervisión directa de la Corte Suprema. La Ley expresamente ha encargado a las Cortes de Apelaciones la fiscalización de Notarías, Archiveros y Conservadores, la que se efectúa por un ministro de la Corte de Apelaciones respectiva, denominado Ministro Visitador.

¿Se puede comprar una propiedad que esté embargada o con Litigio Pendiente?

Sí, pero con autorización de un Juez competente. Además, sólo en el caso del embargo la autorización la puede otorgar también el acreedor.

¿Se puede vender un Bien Raíz Hipotecado?

Sí, pero queda afecto a que el acreedor hipotecario pueda rematar el inmueble, si existe deuda pendiente, y ésta no ha sido pagada.

¿Cómo se puede eliminar de los Registros Conservatorios una Hipoteca o una Prohibición?

Para eliminar la hipoteca y/o la prohibición que afecta a un bien raíz, se solicita al Conservador, la cancelación y alzamiento de dichas medidas, ya sea por la vía judicial o por medio de una escritura pública suscrita por las partes que la constituyeron.

¿Sabias qué...?

Rodrigo Escobedo se considera el primer Notario de América. Acompañando a Cristóbal Colón en su expedición, levantó el Acta por la cual Colón tomaba posesión de la Isla Guanahani, que fue bautizada como San Salvador, el 12 de octubre de 1492.

GLOSARIO

Fe Pública: En nuestro país, la ley les encomienda a los Notarios y Conservadores (entre otros) la misión de dar fe ante la comunidad de los actos que ante ellos se celebren o que consten en sus registros, por ejemplo, la celebración de una escritura pública, de un contrato, de la inscripción de un título de dominio, etc. Esto es importante ya que nos da seguridad de que dicho documento efectivamente se celebró o se inscribió, el día de su celebración o inscripción y las personas que intervinieron en él.

Seguridad y Certeza Jurídica: Principio general del Derecho que dice relación con el conocimiento que debe existir (o debería), por parte de la comunidad, de lo que la legislación prohíbe, ordena o permite. Así, en Chile nadie puede alegar ignorancia de la ley para justificar su infracción, ya que se presume que la ley es conocida por todos. Además, nadie puede atribuirse otra autoridad o derechos que no le hayan sido conferidos. Si esto ocurriera, ese acto podría ser declarado nulo, es decir que los efectos de ese acto no se producirán. Los documentos que son suscritos en una Notaría o los que son inscritos en un Conservador, debido a la autoridad de los funcionarios que intervienen, entregan seguridad y certeza respecto a que el documento se ha suscrito, a su fecha y a las partes que hayan intervenido en él. De esta manera estos documentos constituyen pruebas que pueden ser utilizadas en un juicio.

Principio de Legalidad: Los diferentes Servicios del Estado deben someter su actuar a lo que señala la Constitución Política de la República y a las leyes dictadas conforme a ella. La Constitución no sólo obliga a las personas, sino también a los titulares de los servicios estatales, a sus integrantes y a toda persona, institución o grupo. Es decir, todos sin excepción deben respetar la Constitución y lo que ella ordena. Lo que se busca es que el actuar de los funcionarios públicos o de cualquier otra persona, no se base en meros caprichos o su sola voluntad. Si alguien de hecho actuara en contravención a la Constitución, ese acto y su actuar sería nulo. **En síntesis, este Principio implica que el ejercicio de las facultades de una autoridad pública debe efectuarse en conformidad a la Ley y no a la voluntad de las personas.**

Buena Fe: Implica la lealtad en el cumplimiento y en la ejecución de un determinado compromiso, **de acuerdo a lo expresado en él y de lo que emana de su naturaleza**, como por ejemplo un contrato.

Mala Fe: Es el comportamiento incorrecto en distintos grados de insinceridad, infidelidad o deslealtad en el actuar de una persona.

Se hace presente que este trabajo está destinado a aquellas personas que carecen absolutamente de nociones en materia legal, a objeto de darles una información simple y breve, sobre temas de uso frecuente en el diario vivir. En ningún caso se pretende sustituir la consulta y asesoría de abogados y de habilitados de derecho, para la mejor explicación, trámites y redacción de contratos, siendo dichos profesionales INDISPENSABLES e INSUSTITUÍBLES.



CECUSS

Centro de Educación Ciudadana USS

CONTACTO Y/O CONSULTAS:

www.uss.cl/centros-uss/cec/
educacionciudadana@uss.cl

www.uss.cl

5 ACREDITADA
GESTIÓN INSTITUCIONAL
DOCENCIA DE PREGRADO
VINCULACIÓN CON EL MEDIO

DESDE SEPT. 2016
HASTA SEPT. 2021


Comisión Nacional
de Acreditación
CNA-Chile