
**ESTATUTO DE RESPONSABILIDAD CIVIL DEL CONSERVADOR
DE BIENES RAÍCES EN CHILE**

*STATUTE OF CIVIL LIABILITY OF THE REAL
ESTATE REGISTRATOR IN CHILE*

Santiago Zárate *

RESUMEN: En Chile, al Conservador de bienes raíces se aplica un estatuto de responsabilidad civil especial establecido en el Reglamento conservatorio de bienes raíces, el que, no se aparta mayormente del estatuto general previsto en el Código Civil chileno. Demostramos en este trabajo que dicho funcionario puede ser sujeto pasivo de acciones que establezcan su responsabilidad civil en el contexto de su actividad.

ABSTRACT: In Chile, a special civil liability statute applies to the real estate conservator established in the Real Estate Conservatory Regulations, which, without departing from the general statute provided in the Chilean Civil Code. We demonstrate in this paper that this official may be subject to actions that establish his civil liability in the context of his activity.

Palabras clave: responsabilidad civil; conservador de bienes raíces; estatuto especial.

Keywords: civil liability; real estate conservator; special statute.

SUMARIO: 1. Introducción. 2. Estatuto especial de responsabilidad civil del Conservador de bienes raíces. 3. Estatuto especial de responsabilidad del Conservador de bienes raíces. 4. Conclusiones. Referencias bibliográficas.

1. INTRODUCCIÓN

La denominación de Conservador de bienes raíces deriva en parte de la aplicación de la legislación contenida en el Código Civil francés y en sus fuentes, según nos relata Troplong en un texto referido a los privilegios e hipotecas. En efecto, los franceses llaman *Conservateur* a quien tiene la misión de custodiar o guardar los registros de la propiedad y otros derechos reales como el de hipotecas¹.

Para los franceses, siempre fue más importante custodiar o guardar las hipotecas que la propiedad, lo que se ve reflejado en el sistema de adquisición dominical que funciona extra

* Docente, Universidad Central de Chile. Pos doctorado en Derecho Notarial y Registral, Universidad Carlos III de Madrid. Doctor en Derecho, Pontificia Universidad Católica de Valparaíso. E-mail: santiago.zarate@ucentral.cl / ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-5364-9298>

¹ TROP LONG, Raymond Theodore, *Des privilèges et hypothèques, ou commentaire du titre XVIII du livre III du Code Civil*, en *Le droit civil expliqué suivant l'ordre des articles du Code*. Tomo IV. Paris: Charles Hingray, editeur, 1845, pp. 349-350.

tabulas, es decir, fuera del registro. La inscripción en el caso de las hipotecas y la transcripción en el caso del dominio, permiten llegar a esa conclusión. El efecto en ambos tipos de asientos registrales es por lo tanto, diverso. En el caso de las hipotecas, la inscripción es constitutiva y por ende intra tabulas.

Por el contrario, en el caso del dominio, la transcripción sólo opera efectos de oponibilidad respecto de terceros adquirentes. De esta forma, quien adquiere un inmueble, lo hace fuera del registro. Sin embargo, si el inmueble está afectado por hipotecas, para que estas produzcan el efecto deseado, deben inscribirse, y por lo tanto, se constituyen sólo en esa virtud. Nuestro codificador se decidió, en cambio, por un sistema de carácter constitutivo, emulando el sistema registral austriaco de 1811, rescatando únicamente el nombre del profesional a cargo del oficio conservatorio.

Aplicar esta denominación de Conservador obedeció a la influencia que el Código Civil francés tenía en la mayor parte de las naciones modernas desde principios del siglo XIX, mas, y principalmente, creemos que se ha debido a una cuestión más práctica: que en la legislación española de la época y que trataba del Oficio de Hipotecas, se dejaba a cargo del escribano de ayuntamiento la función de custodiar el registro de hipotecas y censos creado por la *Real Pragmática* de Carlos III en 1768², y cuyas normas fueron a dar con posterioridad a la *Novísima Recopilación de las Leyes de España* de 1805³.

El nuevo sistema registral que se quería instaurar en Chile no podía dejar en manos de los escribanos la custodia de tan importante sistema, pasando a denominar 'Conservador' al que incluso en la incipiente legislación nacional se llamó 'Tenedor del Registro', utilizado en el *Reglamento del registro de hipotecas, censos y naves* de 1848⁴.

El sistema de registro creado por mandato del artículo 695 del Código Civil chileno (CCCh), se plasmó en un Reglamento que organizó la Oficina del registro conservatorio de bienes raíces, norma que fue promulgada por el presidente Manuel Montt el 24 de junio de 1857⁵.

Se trata de una norma menor (Decreto Supremo reglamentario), cuyo objeto ha sido regular el funcionamiento de la oficina en que el nuevo profesional del derecho (pues no se trata de un empleado público), desempeña hasta hoy sus importantes funciones de custodia y guarda de documentos relativos a la propiedad y otros derechos reales inscribibles.

Por espacio de 164 años, dicho reglamento ha permanecido casi incólume, pues reformas posteriores a 1857 no han modificado sustancialmente el sistema, sino que más bien

² Véase el texto en SÁNCHEZ, Santos, Colección de pragmáticas, cédulas, provisiones, auto acordados y otras providencias generales, expedidas por el Consejo Real en el reinado del señor don Carlos III. Madrid: Imprenta de la viuda e hijo de Marín, 1803, pp. 94-99.

³ Véase la Novísima Recopilación de las Leyes de España de 1805, promulgada por el rey Carlos IV.

⁴ ZÁRATE G., Santiago, *El primer registro chileno de hipotecas, censos y naves regulado en el Reglamento de 20 de mayo de 1848*, en *Revista de Estudios Histórico-Jurídicos XLI*. Valparaíso: Ediciones Universitarias de Valparaíso, 2019, pp. 399-413.

⁵ Véase el *Reglamento para la oficina del registro conservatorio de bienes raíces de 24 de junio de 1857*, en *Boletín de las Leyes y Decretos del Gobierno* (BL) 25. Santiago: Ministerio de Justicia, Culto e Instrucción editores, 1857, N° 6, pp. 128-149.

se han referido a aspectos administrativos⁶, tales como el nombramiento del Conservador, sus funciones, atribuciones, responsabilidad, y, especialmente, su denominación supra nominal, pasando a ser, ya no sólo el 'Conservador de bienes raíces' (nombre que se mantuvo), sino que como parte de un grupo de funcionarios conocidos con el nombre general de 'auxiliares de la administración de justicia', a partir de 1943. Todas esas normas de carácter administrativo referidas al Conservador de bienes raíces, pasaron a ser parte del párrafo 8º del título XI del denominado Código Orgánico de Tribunales⁷.

Desde esa época, la institución del Conservador de bienes raíces no ha sufrido cambios sustanciales, por lo que podemos decir hoy que sigue siendo un profesional del derecho, ministro de fe pública y un auxiliar de la administración de justicia.

En el presente trabajo, por lo tanto, daremos una vista a la evolución de las normas sobre responsabilidad del Conservador de bienes raíces desde su establecimiento en el reglamento de 1857, pasando por la ley de organización de 1875 y el Código Orgánico de Tribunales de 1943, hasta llegar a nuestros días en que se presentan algunas voces que hablan de un estatuto especial de responsabilidad tomando en consideración para ello no sólo las normas mencionadas antes, sino a partir del estatuto general de responsabilidad establecido en el CCCh.

No existen reformas que hayan afectado en esa medida, las reglas de responsabilidad que se han establecido en las normas mencionadas más atrás, por lo que indagaremos sobre qué estatuto es el que debe aplicarse al caso de este profesional del derecho a quien la ley le ha conferido la función importantísima de guardar la fe pública en la tenencia y administración del registro conservatorio de bienes raíces en Chile.

2. EVOLUCIÓN DE LAS NORMAS SOBRE RESPONSABILIDAD CIVIL ESTABLECIDAS EN LA LEGISLACIÓN CHILENA DESDE EL ESTABLECIMIENTO DE LOS CONSERVADORES

El 24 de junio de 1857, el entonces presidente de Chile, Manuel Montt Torres, promulgó el Reglamento para la oficina del registro conservatorio de bienes raíces (en adelante también y sólo Reglamento), que es un Decreto Supremo reglamentario, y no una ley, en sentido estricto.

Sin aludir al custodio del registro y a su denominación, recién en el artículo 4º del Reglamento, aparece por primera vez el nombre de 'Conservador', en los siguientes términos:

⁶ Antes, en la Ley de Organización y Atribuciones de los Tribunales de Justicia de 1875, el título trataba de los Conservadores bajo la caracterización de ministros de fe pública. Véase COO TAGLE, Alberto; DEL CAMPO, Máximo, *Concordancias de la ley de organización i atribuciones de los tribunales con la legislación chilena*. Santiago: Imprenta Roma, 1896, pp. 195-197. ÁLVAREZ G., Armando; ALEMPARTE U., Luis, *Ley de organización y atribuciones de los tribunales*. Santiago: Imprenta Universitaria, 1921).

⁷ Véase la ley N° 7421 de fecha 15 de junio de 1943, texto del Código Orgánico de Tribunales, en sitio web: <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=25563>

“El Conservador llevará un inventario circunstanciado de los Registros, libros y papeles pertenecientes a la oficina, inventario que el Conservador cerrará anualmente bajo su firma [...]”.

Luego, en el artículo 7º del Reglamento se dispone que la oficina del registro estará a cargo de un ‘Conservador de bienes raíces’, del siguiente modo:

“El Registro Conservatorio en cada departamento estará a cargo de un Conservador, nombrado por el presidente de la República”.

A partir de allí, entonces, se le conoce con ese nombre. Las normas anteriores (artículos 1º a 3 del reglamento), por ende, se refieren a la oficina en que el Conservador ejerce sus funciones y a la organización de su despacho.

Al final del Reglamento, en los artículos 96, 97 y 98, se establecen reglas para hacer efectiva la responsabilidad del Conservador en los siguientes términos:

“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 artículo 28; 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”.

“Art. 97. 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”.

“Art. 98. Lo dispuesto en los precedentes artículos es sin perjuicio de que el Conservador subsane la falta u omisión, y de lo que, para el caso de delito, ordenase el Código Penal”.

Analizaremos a continuación estas tres normas, a los efectos de entender cómo funcionaba el sistema hasta la dictación de las reformas posteriores de 1875 y 1943.

a) El artículo 96 es muy interesante, pues hace aplicable al Conservador las normas generales de la responsabilidad por daños y perjuicios, pero, además, establece una sanción pecuniaria (multa) que se aplica en los casos indicados en dicha norma de forma meramente ejemplar.

Los casos en los cuales puede aplicarse dicha multa son: no anotar en el libro de Repertorio los títulos en el acto de recibirlos; si no cierra diariamente el mismo libro; si no lleva los registros en el orden que se preceptúa en el Reglamento; si hace, niega o retarda indebidamente alguna inscripción; si no se conforma a la copia auténtica para hacerla; o, si no son exactos sus certificados o copias entregadas a quienes las solicitan.

Como se puede apreciar, se trata de casos ejemplares de no cumplimiento de las normas del Reglamento, número que se abre a otras posibilidades con la expresión: *“y en general, si incurre en otra falta u omisión, contraviniendo las leyes y lo dispuesto en este Reglamento”.*

Desde la perspectiva anotada, por tanto, el Conservador no sólo es responsable por los daños o perjuicios en los que pudiere incurrir con su actuar negligente, sino que es posible sancionarlo pecuniariamente a través de la aplicación de una multa por contravenir la ley (sentido amplio), o el Reglamento (sentido estricto).

b) El artículo 97 se refiere a quién es el llamado a imponer la multa de la que habla el artículo 96 anterior, y éste es el juez de primera instancia del departamento en el cual se encuentra el oficio del Conservador, sin forma de juicio; sólo con los antecedentes de que disponga quien hace el reclamo.

Y ello es interesante debido a que el sistema judicial civil chileno trabaja sobre la base del principio de rogación o dispositivo, en virtud del cual son los ciudadanos los destinados a darle impulso a las causas judiciales que no fueran criminales. Por ello, es sólo ante el reclamo del interesado que el juez puede aplicar esta norma.

Lo otro que reviste interés es que el juez a que alude la norma ya no existe en la forma ni en el territorio en el que ejerce su jurisdicción y competencia. Es decir, hoy existe un juez de letras (letrado-abogado) de primera instancia, que ejerce jurisdicción en un territorio denominado comuna o agrupación de comunas, pues los departamentos dejaron de existir en nuestro país durante el siglo XX.

c) Por último, el artículo 98 dispone una doble cuestión a tener en consideración. La primera, dice relación con una posibilidad cierta de conciliación mediante el mecanismo de la subsanación de la falta u omisión, con lo cual evidentemente, libera al perjudicado de la carga que significa judicializar sus intereses. La segunda, hace aplicable al Conservador de normas penales a las cuales sólo se alude en términos generales. Es decir, sólo plantea una posibilidad a quienes persiguen delitos (en ese tiempo, los jueces penales; hoy, los fiscales del Ministerio Público), los que detentan según ley la persecución de hechos constitutivos de delitos.

De nuevo, la pregunta que surge acá es: ¿quién es el que debe incoar la acción penal, el interesado o el fiscal? Asumimos, que hoy en día, la persecución penal en Chile es exclusiva del Ministerio Público, de modo que si se conocen hechos que pueden constituir delito, deberá investigarlos y acusar a los hechores, conforme a las normas generales.

Pero ¿respecto de qué delitos podría ser perseguido el Conservador? Resulta interesante esta pregunta, pero excede creemos al tema que nos convoca en este trabajo.

Pues bien, en resumen, podemos decir que en el Reglamento de 1857 existía un estatuto para hacer efectiva la responsabilidad, tanto civil como penal del Conservador de bienes raíces. La civil a través las normas generales (daño/ perjuicio; falta/ omisión); una que podríamos llamar administrativa (aunque realmente no lo es), y otra penal, a través del órgano persecutor penal (el juez penal de antaño versus el fiscal del Ministerio Público de la actualidad). Todo esto, sin perjuicio de la salida no judicial y alternativa a propósito de la falta u omisión en que el Conservador ha podido incurrir.

En conclusión, queda de manifiesto que los interesados frente al Conservador tienen la posibilidad de hacer realidad la responsabilidad del Conservador mediante las diversas armas que el Reglamento de 1857 les otorgó.

Ahora bien ¿podemos decir que esto cambia con las reformas de 1875 y 1943?

Veamos pues, qué sucedió con la Ley de Organización de 1875 (o simplemente ley de 1875).

Como señalamos antes, algunas normas del Reglamento de 1857 fueron extraídas y pasaron a formar parte de la nueva legislación, y en la que el Conservador siguió siendo un ministro de fe pública, carácter que nunca perdió, en cualquier caso.

En esta ley de 1875, el Conservador pasó a ser regulado en el título XIX, artículos 371 a 377; disponiendo el primero de estos, lo siguiente:

“Art. 371. Son conservadores los ministros de fe encargados del registro conservatorio de bienes raíces o del registro de comercio o de uno i otro”.

En lo concerniente a la responsabilidad, si bien el título XIX no lo señala expresamente, el artículo 376 remite a las normas que la misma ley dispone respecto de los notarios públicos⁸, de modo que, para efectos de saber si existen normas aplicables, hay que revisar aquellas disponibles en el título XVIII anterior.

El título XVIII habla de los notarios públicos entre los artículos 361 a 370, disponiendo el primero de ellos algo parecido en cuanto también los notarios son ministros de fe pública.

Los artículos señalados no regulan de forma alguna la responsabilidad del notario, por lo que la norma del artículo 376 referida a los conservadores, no reviste ningún interés en términos de responsabilidad. De hecho, las normas de reenvío al caso de los notarios, a su turno, se remiten desde allí a otras reglas referidas a relatores, secretarios de tribunal y a jueces, las que contienen prohibiciones del tipo recusación o inhabilitación en los litigios en que actúen, reglas que son eminentemente de carácter administrativo y no son relevantes para efectos de determinar la responsabilidad de los conservadores.

De este modo, entonces, podemos concluir que, en la ley de 1875 no existen normas sobre responsabilidad, ni civil ni penal aplicable a los conservadores de bienes raíces.

En consecuencia, las normas del Reglamento de 1857 seguían a esas alturas vigentes y perfectamente aplicables.

Analicemos ahora lo que se dispuso luego en la siguiente reforma, esto es, en el Código Orgánico de Tribunales de 1943 (en adelante también COT).

El COT reformó la ley de 1875 en variadas formas a partir del trabajo realizado por una Comisión compuesta por docentes de la Facultad de Derecho de la Universidad de Chile en 1942.

⁸ Señala el artículo 376, lo siguiente: *“Se extiende a los conservadores, en cuanto es adaptable a ellos, todo lo dicho respecto de los notarios en el título anterior”.*

De esa Comisión emanó un texto que fue sometido al escrutinio del gobierno del presidente Juan Antonio Ríos, quien dispuso su promulgación con fecha 15 de junio de 1943.

El párrafo 8º del título XI del COT dispuso la regulación de estos ministros de fe que no perdieron por ello esa calidad jurídica, entre los artículos 446 y 452. Sin embargo, esta nueva regulación estableció que una serie de sujetos relacionados con la judicatura, desde secretarios, relatores, notarios, receptores, archiveros, incluidos los conservadores, comenzarán a denominarse ‘auxiliares de la administración de justicia’, nombre que es muy probable provenga de la legislación española de fines del siglo XIX.

El artículo 446 dispuso lo siguiente, en relación, a estos funcionarios que prestarían apoyo a la gestión de los tribunales de justicia:

“Son conservadores los ministros de fe encargados de los registros conservatorios de bienes raíces, de comercio, de minas, de accionistas de sociedades propiamente mineras, de asociaciones de canalistas, de prenda agraria, de prenda industrial, de especial de prenda y demás que les encomienden las leyes”.

En esta norma, como se puede apreciar, se trata a los conservadores como ministros de fe, que además de cuidar los registros de la propiedad, se le ordena encargarse de otros registros, sin perjuicio de que ya la ley de 1875 había incluido al registro de comercio.

Pues bien, en lo que nos concierne, se advierte en estas normas una mejoría en términos de una regulación más amplia y precisa, pero, al igual que vimos en la ley de 1875, en el COT existe también una norma de reenvío que es la del artículo 452, que dispone:

“Se extiende a los conservadores, en cuanto es adaptable a ellos, todo lo dicho en este Código respecto de los notarios”.

Es decir, los conservadores tendrán o no responsabilidad por sus actos, dependiendo de si a los notarios es posible aplicar un estatuto en específico, o el general de responsabilidad.

En virtud de esta norma de reenvío, disponen los artículos 440 a 445 un estatuto especial que, en nuestra opinión, deroga si no todas, algunas normas del Reglamento de 1857.

El numeral 7 del párrafo 7 del título XI del COT, establece normas sobre infracciones y sanciones aplicables a los notarios públicos, al siguiente tenor: *“De las infracciones y sanciones”*; reglas que, como hemos dicho, se aplican también a los conservadores por el reenvío normativo del artículo 452, ya indicado. De hecho, el texto original⁹, aludía en este numeral 7º a *“las penas”* en lugar de *“infracciones y sanciones”*, lo que aludía evidentemente a sanciones de carácter penal. Con una reforma posterior de 1982¹⁰, se cambió el texto del enunciado de este numeral 7º por el que hemos indicado, esto es, *“infracciones y sanciones”*, quitándole de esa manera el carácter sólo penal de las conductas descritas entre los artículos 440 y 445.

⁹ Véase texto original del COT en: <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?dNorma=25563&idVersion=1943-07-09>

¹⁰ Esta reforma fue la de la ley N° 18.101 de fecha 26 de noviembre de 1982.

¿Y cuáles son, entonces, esas infracciones y sanciones?

Primero, nos referiremos a las infracciones, para luego, dedicarnos, en segundo lugar, a las sanciones.

a) Son infracciones, y en esa dinámica, contravenciones a las normas que regulan la actividad notarial, las siguientes:

Artículo 440: “El notario que faltare a sus obligaciones podrá ser sancionado disciplinariamente con amonestación, censura o suspensión, según sea la gravedad del hecho.

Sin embargo, podrá aplicarse la sanción de exoneración del cargo al notario que fuere reincidente en el período de dos años en los hechos siguientes:

a) Si se insertare en el protocolo escrituras o instrumentos sin haberse dado fiel cumplimiento a las exigencias de los artículos 405 y 430;

b) Si por su culpa o negligencia deja de tener la calidad de pública o auténtica una escritura en virtud de cualquiera de las circunstancias previstas en el artículo 426;

c) Si no cumpliera con lo dispuesto en el artículo 421 o no cumpliera la obligación de salvar las palabras interlineadas, enmendadas o sobrepasadas establecidas en el artículo 411;

d) Si se perdiera un protocolo del notario por culpa o negligencia de éste, y

e) Si faltare a las obligaciones señaladas en los N.ºs. 7 y 8 del artículo 401 y en el 423”.

Artículo 442: “El notario que ejerciere funciones de tal fuera del territorio para el que hubiere sido nombrado, sufrirá la pena de reclusión menor en cualquiera de sus grados”.

En el sentido expuesto, las infracciones o contravenciones dan origen a la aplicación de ciertas sanciones: amonestación, censura, suspensión del cargo, o la exoneración del notario. Se suman otras sanciones parecidas dispuestas de modo general en los artículos 533, 537, 539 y 542 del COT vigente.

b) Son delitos, y por consiguiente se hace necesario al menos denunciar los hechos al Ministerio Público, o a las policías:

Artículo 441: “Si en alguno de los hechos descritos en las letras a), b), c) y e) del artículo 440 mediare malicia del notario, éste será castigado con la pena que señala el artículo 193 del Código Penal”.

Artículo 443: “El notario que incurriere en falsedad autenticando una firma en conformidad con el artículo 425, que no corresponda a la persona que haya suscrito el instrumento respectivo, incurrirá en las penas del artículo 193 del Código Penal.

Cuando por negligencia o ignorancia inexcusables autenticare una firma que no corresponda a la persona que aparece suscribiéndola, sufrirá la pena de presidio menor en su grado mínimo o multa de cinco a diez ingresos mínimos mensuales”.

Artículo 445: “Toda sanción penal impuesta a un notario en virtud de este párrafo, lleva consigo la inhabilitación especial perpetua para el ejercicio del cargo, sin perjuicio de las otras penas accesorias que procedan en conformidad al Código Penal”.

En todos estos casos, o se requiere malicia (dolo), o negligencia (culpa) de parte del notario.

En el caso de existir dolo, las penas son de cárcel; en cambio, al existir un actuar negligente de parte del notario, la sanción es diversa, pues se aplican aquellas típicas de la Administración pública, esto es, amonestación, censura, suspensión del cargo y exoneración, como parte de las facultades disciplinarias de la judicatura, que es la que vela por la conducta funcionaria de los auxiliares de la administración de justicia.

Señaladas las infracciones y sus sanciones aplicables a los notarios, es necesario preguntarse: ¿es posible aplicarlas a los conservadores de bienes raíces?

En primer término, como los conservadores, al igual que los notarios, son auxiliares de la administración de justicia, y, por ende, sujetos sometidos a la supervigilancia de los tribunales superiores de justicia (Cortes de Apelaciones y Corte Suprema); pueden ser objeto de las mismas medidas mencionadas, o sea, se les puede amonestar, censurar, suspender y exonerar.

El problema, a nuestro entender, radica en saber respecto de qué infracciones y de qué delitos es posible hacer realidad la responsabilidad de los conservadores, tanto funcionaria o disciplinar, como penal.

Pues bien, respecto de las infracciones, pensamos que es perfectamente aplicable a los conservadores aquellas descritas en el inciso 1º del artículo 440, esto es, amonestación, censura y suspensión del cargo, incluidas aquellas descritas en los artículos 533, 537, 539 y 542 del COT vigente¹¹.

Sin embargo, respecto de la exoneración, hay que revisar qué causales podrían serle aplicables al Conservador.

Por de pronto, la segunda parte de la letra c) que dispone: “[...] si no cumpliere la obligación de salvar las palabras interlineadas, enmendadas o sobrepasadas establecidas en el artículo 411”. Luego, como el protocolo es un libro propio del notario, pero es un libro, alguien podría pensar en una interpretación por extensión, aplicando la letra d) también al Conservador, lo cual nosotros desestimamos por no ser el sentido de la norma que es de aplicación restrictiva.

Finalmente, respecto de la letra e) del artículo 440, debemos hacer algunas precisiones. En efecto, los numerales 7 y 8 del artículo 401 son normas propias de la actividad de los notarios. De hecho, el enunciado del artículo 401 dice: “*Son funciones de los notarios*”, de modo que no se trata de las funciones del Conservador.

“7.- Guardar y conservar en riguroso orden cronológico los instrumentos que ante ellos se otorguen, en forma de precaver todo extravío y hacer fácil y expedito su examen”.

“8.- Otorgar certificados o testimonios de los actos celebrados ante ellos o protocolizados en sus registros”.

Las obligaciones de custodia en general se pueden aplicar a todos los auxiliares en cuanto se encuentren en sus funciones propias. Por lo tanto, es aplicable lo que se dispone en el numeral 7, señalado. Respecto del numeral 8, es también aplicable, salvo en lo relativo a los

¹¹ LEAL ARANEDA, Rodrigo, *Defectos, errores y consecuencias del sistema de registro inmobiliario*, tesina UNAB (Concepción, 2016) pp. 33-35.

protocolos que, como dijimos, son libros que llevan sólo los notarios. No obstante, creemos que la norma no es aplicable, pero por otra razón. En efecto, ya que el artículo 50 del Reglamento de 1857 otorga a las partes interesadas el derecho de pedir al Conservador todas aquellas certificaciones de aquello que existe y de lo que no existe en sus registros, de modo que, habiendo norma especial, no es posible aplicar la general¹².

Respecto de los delitos, creemos que sólo es procedente la norma del artículo 441 en cuanto hace aplicable las conductas descritas en las letras c) y e) del artículo 440, con las prevenciones a que aludimos con anterioridad, cuando se ha actuado con malicia (dolo).

Como se puede advertir, en las normas que tratan de la responsabilidad de los notarios, no existen reglas precisas aplicables a los conservadores sino en la medida que ha sido descrita en el análisis anterior propuesto, de modo que resulta necesario preguntarse: ¿qué sucede con aquellas normas que aún están vigentes sobre el particular en el Reglamento de 1857?

Lo primero que hay que decir en tal sentido es que las normas del Reglamento de 1857 siguen vigentes en la medida en que ellas no han sido modificadas por las establecidas en los artículos 440 y 441 del COT. En efecto, se trata de normas que, a nuestro parecer, no admiten extensión en su comprensión.

En cuanto a las infracciones, pensamos, así mismo, que son aplicables a los conservadores debido a que pertenecen a un área más bien administrativa o funcionaria, aunque, como hemos sostenido, no compartimos la idea de que se trate de funcionarios públicos, sino de profesionales del orden privado del derecho que por ley ejercen una función pública: guardar la fe pública en los registros a su cargo.

3. ANÁLISIS DOGMÁTICO DE LAS NORMAS EXPUESTAS A EFECTOS DE DETERMINAR SI EXISTE UN ESTATUTO DE RESPONSABILIDAD ESPECIAL O GENERAL APLICABLE A LOS CONSERVADORES

Entendemos que, a partir de nuestro análisis previo, es necesario hacerse algunas preguntas.

Primero: ¿existe un estatuto especial para los Conservadores en el Reglamento de 1857 y que no ha sido derogado por las reformas posteriores del sistema?

Segundo: y en relación, a las normas del Reglamento de 1857 ¿se puede sostener que el Conservador responde atendiendo a las reglas generales del Código Civil, según se desprende claramente de su artículo 96?

Tercero y final, en la dinámica señalada en el número segundo anterior: ¿qué normas específicas entonces es posible aplicar a la conducta negligente del Conservador?

¹² Dispone el artículo 50 del Reglamento de 1857: “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”.

a) Respecto de la primera pregunta, nos queda claro que existe un estatuto especial de responsabilidad cuyas normas no han sido afectadas por las reformas posteriores al año 1857, introducidas por la ley de 1875, y el COT de 1943. En efecto, revisadas que han sido las normas, es posible arribar a la conclusión de que dicho estatuto contempla figuras de responsabilidad de carácter civil, funcionario (infracional -contravencional-) y penal que son especiales respecto de aquellas contempladas en el COT. Y esto es así, por cuanto en el COT no hay norma expresa que derogue las reglas del Reglamento de 1857 (artículos 96 a 98).

Si bien en el COT existen normas aplicables al Conservador, éstas no tienen el mismo alcance que las del Reglamento, las cuales, como sostenemos, son de carácter especial respecto de las generales contenidas en el COT.

b) Respecto de la segunda pregunta, es claro que el artículo 96 abre la puerta a que toda persona perjudicada por una actuación negligente del Conservador pueda ser resarcida conforme a las normas generales contempladas en el derecho civil común (CCCh). Y ello deviene del sentido clarísimo de la norma, la que otorga al perjudicado, acción indemnizatoria civil para concretizar la responsabilidad también civil del Conservador.

La pregunta que entonces asoma es: ¿conforme a qué estatuto es posible ejercer esa acción civil? Pensamos en este sentido, que la acción es la que emana del estatuto de responsabilidad extracontractual, aserto que se funda en las siguientes circunstancias:

- Que el artículo 96 dispone que la responsabilidad pecuniaria del Conservador se concretiza en una multa, la que opera no obstante del daño o perjuicio producido por la conducta negligente del Conservador.

- Que tanto en el artículo 96 como en el artículo 98, se alude a la conducta negligente del Conservador 'por falta u omisión', la cual puede ser, incluso, subsanada, sin que para el interesado signifique un costo mayor en términos de su accionar en tribunales.

- Que, en la Doctrina, cuando se alude a negligencia 'por falta u omisión', se ha entendido que se deben aplicar las normas de la responsabilidad extracontractual¹³. Se trata de la 'faute' a que alude la Doctrina francesa: la negligencia por falta¹⁴.

- Que otros piensan que el estatuto aplicable es el extracontractual debido a la función pública que el Conservador realiza. En tal sentido, Godoy Sasaki expresa que al estar los aranceles que percibe el Conservador "fijados por ley, ello denota el pago de una suerte de tasa

¹³ BASSI DÍAZ, Francisco, *Culpa infracional. Elementos para una perspectiva crítica sobre sus efectos jurídicos en el derecho civil chileno*, en *Revista de Estudios de la Justicia* 27 (Santiago, Universidad de Chile, 2017) pp. 37-59. MARTÍNEZ, Betty, La faute y la culpa, en MANTILLA ESPINOZA, Fabricio; PIZARRO WILSON, Carlos (coordinadores): *Estudios de Derecho Privado en homenaje a Cristian Larroumet* (Santiago, Ediciones de la Fundación Fuego, 2008) pp. 275-298.

¹⁴ Véase LALOU, Henri, *Traite pratique de la responsabilité civile* (Paris, Dalloz, 1962) pp. 482-485; DEMOGUE, René, *Traité des obligations* (Paris, Arthur Rousseau, 1923) V. MAZEAUD, Henri; MAZEAUD, León; TUNC, André; CAPITANT, Henri; ALCALÁ ZAMORA, Luis, *Tratado teórico y práctico de la responsabilidad civil delictual y contractual* (Buenos Aires, Ediciones Jurídicas Europa- América, 1962) pp. 51 ss. PLANIOL, Marcel; RIPERT, Georges, *Traité élémentaire de droit civil* (Paris, Librerie General de Droit & Jurisprudence, 1928) II, pp. 283-290. ALESSANDRI R., Arturo, *De la Responsabilidad Extracontractual en el Derecho Civil Chileno* (Santiago, Imprenta Universitaria, 1943) pp. 175-180. BARROS B., Enrique, *Tratado de responsabilidad extracontractual* (Santiago, Editorial Jurídica, 2006) II, pp. 97-100.

o derecho por un servicio prestado por un profesional al cual se le ha delegado una función pública. Y, al ser un profesional del tratamiento de la información del registro, no puede entenderse que exista un contrato, propiamente tal”¹⁵.

Según Godoy “el usuario no puede modificar esos aranceles ni el Conservador, no pudiendo incluso el usuario, elegir el Conservador al que solicita la práctica de un determinado asiento”, como sí ocurre con el notario.

Esto mismo sucedería, según Godoy, también con el Registro Civil e Identificación, órgano del Estado que cobra un arancel o derecho por la expedición, por ejemplo, de certificados de nacimiento, matrimonio o defunción. Sin embargo, no compartimos esta visión, toda vez que el Registro Civil es un órgano del Estado, y sus funcionarios son empleados públicos; en cambio, el Conservador es un profesional del derecho que realiza una función pública, cuya remuneración se basa en el cobro a los privados de un arancel establecido por ley. En el primer caso, los fondos recaudados van a arcas fiscales; en el caso del Conservador, van a su patrimonio.

En tal sentido, alguien podría sostener que, dado que existe una especie de relación entre el interesado y el Conservador, producto de la solicitud que hace el primero al segundo para que este último proceda a practicar los asientos que se le piden, el estatuto aplicable sería el de la responsabilidad contractual¹⁶. Sin embargo, pensamos que aquello no es correcto, ya que, si bien el artículo 96 habla de “perjuicio”, que es propio de la responsabilidad contractual, habla así mismo de “daño”, término que es más general que “perjuicio”, y que se entiende referido al estatuto extracontractual.

Esta dicotomía de debe, principalmente, a un uso inadecuado del lenguaje forense, ya que el daño envuelve al perjuicio en términos de género a especie, siendo de esta última clase, el perjuicio.

Por otra parte, se ha sostenido en el último tiempo, que al Conservador le serían aplicables las normas de la ley de protección de los derechos de los consumidores¹⁷, lo cual hace pensar que la relación entre el consumidor y el Conservador podría ser pensada desde la perspectiva contractual, lo cual no tiene un claro sustento. En efecto, junto con Godoy, pensamos que se trata de cuestiones distintas: los plazos para la realización de los trámites solicitados que en una gran parte de los Conservadores grandes excede de los 60 días; y, por lo costos calculados fuera del arancel legal. En muchos casos, existen cobros que no corresponden a una aplicación estricta del arancel legal, lo que ha provocado el accionar del Consumidor.

Sin embargo, la cuestión es un poco compleja justamente porque no se trata de un privado y por ende la calidad de proveedor del servicio no le es aplicable al Conservador. En

¹⁵ GODOY S., Manuel, *Conversaciones sobre el registro*, en: *Podcast UCEN 2021 Conversatorios*.

¹⁶ BAHAMONDES, Claudia, *La responsabilidad de los Conservadores de bienes raíces*, en *Podcast UDP-FFF 2021*.

¹⁷ Véase la Ley de protección de los derechos de los consumidores N° 19.696 disponible en el sitio: <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=61438>

este sentido, señala claramente el artículo 1° N° 2 de la Ley del Consumidor como se la conoce vulgarmente:

“Art. 1°. La presente ley tiene por objeto normar las relaciones entre proveedores y consumidores, establecer las infracciones en perjuicio del consumidor y señalar el procedimiento aplicable en estas materias. Para los efectos de esta ley se entenderá por:

2.- Proveedores: las personas naturales o jurídicas, de carácter público o privado, que habitualmente desarrollen actividades de producción, fabricación, importación, construcción, distribución o comercialización de bienes o de prestación de servicios a consumidores, por las que se cobre precio o tarifa.

Y a reglón siguiente, la ley dispone la salida mencionada:

“No se considerará proveedores a las personas que posean un título profesional y ejerzan su actividad en forma independiente”.

Resulta que en Chile, el Conservador es un ministro de fe pública, auxiliar de la administración de justicia, pero desde de la perspectiva profesional es un abogado, es decir, un profesional del derecho que, como hemos señalado, realiza una función pública, rasgo este último que resalta Godoy cuando se refiere al tema. Como no es un empleado o funcionario público, estimamos que no le es aplicable la Ley del Consumidor.

Lo que si ha devenido en aplicársele son las normas relativas a probidad y transparencia de la función pública, que lejos de aclarar el tema, ha venido en complicarlo aún más.

El principio de probidad se encuentra establecido en la Ley N° 20.880 sobre probidad administrativa¹⁸, por lo que es aplicable a todos los funcionarios públicos, incluidos los conservadores. Así por lo menos parece emanar de lo dispuesto en el artículo 16 de esta ley:

“Artículo 16. Los miembros del escalafón primario y los de la segunda serie del escalafón secundario del Poder Judicial, a que se refieren los artículos 267 y 269 [Conservadores de Bienes Raíces] del Código Orgánico de Tribunales, respectivamente, y el Director de la Corporación Administrativa del Poder Judicial, dentro del plazo de treinta días desde que hubieren asumido el cargo, deberán efectuar una declaración jurada de intereses y patrimonio en los términos señalados en los artículos 5°, 6°, 7° y 8. Si el sujeto obligado no realiza oportunamente la declaración de intereses y patrimonio o la efectúa de manera incompleta o inexacta, será apercibido para que la realice o rectifique dentro del plazo de diez días hábiles y, en caso de incumplimiento, será sancionado con multa a beneficio fiscal de cinco a cincuenta unidades tributarias mensuales, en la forma que establece el Título XVI del Código Orgánico de Tribunales. Dicha multa se reiterará por cada mes adicional de retardo desde la notificación de la resolución que impone la sanción. Si el incumplimiento se mantuviere por un periodo superior a los cuatro meses siguientes a la notificación de la sanción, se considerará falta grave a la probidad y dará lugar a la destitución o cese de funciones del infractor, de acuerdo al estatuto respectivo”.

¹⁸ La Ley N° 20.880 se encuentra disponible en: https://www.cmfchile.cl/portal/principal/613/articulos-21688_doc_pdf.pdf

Lo mismo en la Ley N° 20.285¹⁹, que a través de la jurisprudencia de su Consejo, ha dispuesto la aplicación de estos principios al Conservador por ser estos ‘profesionales que realizan una función pública’²⁰.

Con todo, el sentido de la norma es claro en cuanto otorga acción al interesado por los daños ocasionados por el Conservador en su actuar, lo cual es posible examinar a la luz de lo dispuesto en la parte final del artículo 96: “[...] y en general, si incurre en otra falta u omisión, contraviniendo las leyes y lo dispuesto en este Reglamento”.

Esa contravención general a que alude el artículo 96 debe entenderse referida no sólo a las normas del Reglamento, sino a toda la legislación, pero, en la estricta medida en que los ejemplos ayudan a entender el sentido de la norma. Así, si el Conservador en su actuar, pasa a llevar negligentemente normas legales, dispuestas en el Reglamento o en otras leyes (como pasa por ejemplo con el artículo 74 del Código Tributario, o con el artículo 136 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones); el que se sienta perjudicado podrá ocurrir ante el juez de letras a hacer efectiva la responsabilidad civil del Conservador, y ahora, al revés, sin perjuicio de la multa a la que pueda ser condenado por la infracción.

c) Por último, respecto de la tercera pregunta, aplicable que resulta el estatuto de responsabilidad civil extracontractual, el CCCh dispone en su artículo 2314, una norma general, la cual es replicada luego en el artículo 2329; reglas ambas que dan fundamento a la existencia de un sistema más o menos claro de responsabilidad extracontractual.

Señalan dichas normas lo siguiente:

“Art. 2314. El que ha cometido un delito o cuasidelito que ha inferido daño a otro, es obligado a la indemnización; sin perjuicio de la pena que le impongan las leyes por el delito o cuasidelito”.

“Art. 2329. Por regla general todo daño que pueda imputarse a malicia o negligencia de otra persona, debe ser reparado por ésta”.

La simple vista de las normas refuerza nuestro aserto de que toda conducta negligente (culpa), o maliciosa (dolo), que produzca daño, debe ser reparado.

Queda una última cuestión a la que referirse, y es la siguiente: ¿qué hipótesis es aplicable al Conservador dentro del estatuto de responsabilidad extracontractual? Esto es, ¿responde por sus actos propios, por el de sus dependientes, o por el hecho de las cosas?

Al respecto, sostenemos que responde en las dos primeras hipótesis, aunque siendo honestos, debiera ser por el hecho de sus dependientes en tanto cuanto son sus empleados o trabajadores los que realizan el trabajo que luego el Conservador firma, muchas veces confiadamente. En efecto, si son sus dependientes, es lógico pensar que deberá responder por

¹⁹ La ley N° 20.285 se encuentra disponible en: <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=276363>

²⁰ Véase GUTIÉRREZ G., Nelson, *Límites al principio de la publicidad registral respecto de los datos personales*, en *Revista Fojas online* <http://fojas.conservadores.cl/articulos/limites-al-principio-de-la-publicidad-registral>. Discrepamos en lo relativo a que publicidad no se refiere a transparencia. Son cosas distintas.

esas faltas u omisiones. Ello, sin perjuicio, por cierto, de que el propio Conservador pueda, eventualmente, ser responsable por sus hechos propios.

En consecuencia, existiendo un daño, sea este causado por una conducta negligente o dolosa de parte del hechor, admite su reparación a través de la acción indemnizatoria general cuyo plazo para ser ejercida prescribe a los 4 años contados desde la ocurrencia del hecho dañoso.

En esa medida, entonces, estamos listos para concluir.

3. CONCLUSIONES

a) No existe en Chile, un estatuto o sistema claro de normas que puedan atribuirle responsabilidad al Conservador de bienes raíces, en tanto profesional del derecho que cumple una función pública, cual es la de custodiar o guardar los registros inmobiliarios y otros libros que la ley le ha encomendado.

b) El Reglamento de 1857, aún vigente, contiene tres normas que hacen posible sostener que sí existe un estatuto especial aplicable al Conservador, norma que, si bien ha sufrido algunas reformas a lo largo de sus 164 años de Historia, no se encuentra derogada. En efecto, tras un examen de las mismas, en contraste con las de la ley de 1875 y el COT de 1943, no denotan un cambio sustancial. Así, creemos que los artículos 96, 97 y 98 del Reglamento siguen vigentes.

c) Tanto las normas de la ley de 1875 como las del COT de 1943, establecen normas aplicables, pero por el reenvío que de las mismas se hace al caso de los notarios públicos, cuestión que provoca problemas de aplicación, toda vez que siendo aplicables a los notarios, no le son aplicables a los conservadores. Es decir, hay muchos casos de funciones notariales que el Conservador no realiza, y al revés, de modo que hay que hacer una comparación extensiva de las normas que no resiste análisis jurídico.

d) Aún cuando las normas del COT se apliquen a los conservadores por extensión y reenvío, el artículo 539 inciso 2º dispone expresamente que tales auxiliares se encuentran bajo la supervigilancia de la Corte Suprema, de modo que tanto esa corte, como las Cortes de Apelaciones y jueces de letras respectivos, pueden aplicar sanciones de carácter administrativo (por la conducta funcionaria del Conservador), de modo que desde esa restrictiva perspectiva, en nada obstan al ejercicio de la acción indemnizatoria establecida en el artículo 96 del Reglamento.

e) Dicha acción indemnizatoria debe impetrarse por el perjudicado en el plazo de 4 años contados desde la comisión de la falta u omisión, ante el juez de letras competente, conforme a las reglas sobre responsabilidad extracontractual, establecida en los artículos 2314 y 2320 del CCCh.

f) No le son aplicables las reglas de la responsabilidad contractual por la inexistencia de una relación de ese tipo entre el Conservador y el interesado; como tampoco es un proveedor en términos de la Ley del Consumidor. Le son aplicables, erróneamente a nuestro entender, las

normas sobre probidad y transparencia de la función pública, puesto que, como hemos señalado antes, el Conservador no es un funcionario público.

g) Por último, pensamos que la función pública que realiza el Conservador no obsta a que le sean aplicables normas generales de responsabilidad civil, tanto por el hecho propio, como por el hecho de sus dependientes; como lo son, así mismo, las normas laborales respecto de quienes prestan servicios para el Conservador bajo vínculo de subordinación y dependencia.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

(Libro)

ALESSANDRI R., Arturo, *De la Responsabilidad Extracontractual en el Derecho Civil Chileno*. Santiago: Imprenta Universitaria, 1943.

ÁLVAREZ G., Armando; ALEMPARTE U., Luis, *Ley de organización y atribuciones de los tribunales*. Santiago: Imprenta Universitaria, 1921.

BARROS B., Enrique, *Tratado de responsabilidad extracontractual*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile, 2006. Tomo II.

COO TAGLE, Alberto; DEL CAMPO, Máximo, *Concordancias de la ley de organización i atribuciones de los tribunales con la legislación chilena*. Santiago: Imprenta Roma, 1896.

DEMOGUE, René, *Traité des obligations*. Paris: Arthur Rousseau editeur, 1923. Tomo V.

LALOU, Henri, *Traite pratique de la responsabilite civile*. Paris: editorial Dalloz, 1962.

MARTÍNEZ, Betty, La faute y la culpa, en MANTILLA ESPINOZA, Fabricio; PIZARRO WILSON, Carlos (coordinadores): *Estudios de Derecho Privado en homenaje a Cristian Larroumet*. Santiago: Ediciones de la Fundación Fueyo, 2008, pp. 275-298.

MAZEAUD, Henri; MAZEAUD, León; TUNC, André; CAPITANT, Henri; ALCALÁ ZAMORA, Luis, *Tratado teórico y práctico de la responsabilidad civil delictual y contractual*. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa- America, 1962.

PLANIOL, Marcel; RIPERT, Georges, *Traité élémentaire de droit civil*. Paris: Librairie General de Droit & Jurisprudence, 1928. Tomo II.

SÁNCHEZ, Santos, *Colección de pragmáticas, cédulas, provisiones, auto acordados y otras providencias generales, expedidas por el Consejo Real en el Reynado del señor don Carlos III*. Madrid: Imprenta de la viuda e hijo de Marín, 1803.

TROPLONG, R. Theodore, *Des privilèges et hypothèques, ou commentaire du titre XVIII du livre III du Code Civil, en Le droit civil expliqué sui- vante l'ordre des articles du Code*. Tomo IV. Paris: Charles Hingray, editeur, 1845.

(Podcast)

BAHAMONDES, Claudia, *La responsabilidad de los Conservadores de bienes raíces*, en Podcast UDP-FFF 2021.

GODOY S., Manuel, *Conversaciones sobre el registro*, en: Podcast UCEN 2021 Conversatorios.

(Artículo)

BASSI DÍAZ, Francisco, *Culpa infraccional. Elementos para una perspectiva crítica sobre sus efectos jurídicos en el derecho civil chileno*, en *Revista de Estudios de la Justicia* 27. Santiago: editorial de la Universidad de Chile, 2017, pp. 37-59.

GUTIÉRREZ G., Nelson, *Límites al principio de la publicidad registral respecto de los datos personales*, en *Revista Fojas* online <http://fojas.conservadores.cl/articulos/limites-al-principio-de-la-publicidad>

ZÁRATE G., Santiago, *El primer registro chileno de hipotecas, censos y naves regulado en el Reglamento de 20 de mayo de 1848*, en *Revista de Estudios Histórico-Jurídicos* XLI. Valparaíso: Ediciones Universitarias de Valparaíso, 2019, pp. 399-413.

(Tesina)

LEAL ARANEDA, Rodrigo, *Defectos, errores y consecuencias del sistema de registro inmobiliario*, tesina UNAB. Concepción: 2016, pp. 33-35.

(Leyes)

Ley de protección de los derechos de los consumidores N° 19.696 disponible en el sitio: <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=61438>

Ley N° 18.101 de fecha 26 de noviembre de 1982.

Ley N° 20.285 se encuentra disponible en: <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=276363>

Ley N° 20.880 se encuentra disponible en: https://www.cmfchile.cl/portal/principal/613/articulos-21688_doc_pdf.pdf

Ley N° 7421 de fecha 15 de junio de 1943, texto del Código Orgánico de Tribunales, en sitio web: <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=25563>

Novísima Recopilación de las Leyes de España de 1805, promulgada por el rey Carlos IV.

Reglamento para la oficina del registro conservatorio de bienes raíces de 24 de junio de 1857, en *Boletín de las Leyes y Decretos del Gobierno* (BL) 25. Santiago: Ministerio de Justicia, Culto e Instrucción editores, 1857, N° 6, pp. 128-149.

Texto original del COT en: <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=25563&idVersion=1943-07-09>.

Recibido: 23.06.2021

Aprovado: 27.06.2022

Como citar: ZÁRATE, Santiago. Estatuto de responsabilidad civil del conservador de bienes raíces en Chile. **Revista IBERC**, Belo Horizonte, v. 5, n. 3, p. 144-160, set./dez. 2022.

