Artículo: 1. Transferencia del dominio
Revista: Nº19-20, año V (En-Jun, 1937)
Autor: Misceláneas Jurídicas

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

REVISTA DE DERECHO

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
= = UNIVERSIDAD DE CONCEPCION = =
Dirección y Administración ANIBAL PINTO 1 - CASILLA 49

Año V — Concepción, (Chile) Enero=Junio de 1937 No. 19 y 20

ÍNDICE

		Pág.
Fco. Javier Fernandois R.	Del Estado	1539
Fco. Javier Fernandois R.	La Responsabilidad del Estado	1557
Américo Burgos Burgos **Pedro Manquilef Várgas**	Sistemas por los cuales se ha desenvuelto el Sufragio	1561
Osvaldo Labarca Fuentes	Crítica de una sentencia de la Corte Suprema sobre cosa juzgada	1573
	Miscelanea Jurídica	1591
	Notas Universitarias	1601
	Jurisprudencia	1615
	Jurisprudencia Extranjera	1669
	Leyes y Decretos	1677

Artículo: 1. Transferencia del dominio
Revista: Nº19-20, año V (En-Jun, 1937)
Autor: Misceláneas Jurídicas

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

Transferencias del Dominio

Significado de una cláusula

ES muy usual, o más bien dicho, se emplea siempre en las escrituras que dan constancia de contratos traslaticios de dominio de un inmueble y de los demás derechos reales mencionados en el artículo 686 del Código Civil, una clásula que, a fuer de repetirse, se ha hecho rutina y que aparece concebida en los siguientes o parecidos términos: "Se faculta al portador de una copia autorizada de esta escritura para que requiera y firme la inscripción respectiva".

Obedece tal cláusula, sobre cuya incorrección queremos llamar la atención en esta breve nota: por una parte a la exigencia de los artículos 670, 671 y 672 del Código Civil, en orden a la necesidad de que se manifieste el consentimiento del tradente y del adquirente, y a lo que sobre el mismo particular prescribe el artículo 78, inciso 7.º del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces, al disponer que la inscripción de títulos de propiedad y de derechos reales, cuando se pide la de alguno que sea traslaticio de dominio de un inmueble o de algunos de los derechos reales mencionados en el artículo 52 del Reglamento, necesita ser firmada por "las partes o sus representantes"; y por otro lado, a lo que los artículos 60 y 61 del mismo Reglamento esta-

Artículo: 1. Transferencia del dominio
Revista: Nº19-20, año V (En-Jun, 1937)
Autor: Misceláneas Jurídicas

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

tuyen en el sentido de que toda inscripción puede ser pedida por las personas a quienes competa por si, o por medio de personeros o de sus representantes legales y que, especialmente, cuando se pide la inscripción "para transferir el dominio de un inmueble o de algún otro de los derechos reales comprendidos en el N.º 1.º del artículo 52, será necesario que el apoderado o representante legal, presenten el título de su mandato o de su representación". De consiguiente, las inscripciones de que se trata para que sean válidas y operen la tradición, — función que llena la inscripción en semejantes casos, — requieren indispensablemente, en primer lugar, la firma de "las partes" que han subscrito el contrato traslaticio del derecho que se trata de enagenar o de "los representantes" que han obrado en su nombre en aquel acto; — y naturalmente que, con arreglo a lo preceptuado por el artículo 60 ya citado del Reglamento, de acuerdo con el principio general del artículo 1548 del Código Civil, — la inscripción puede requerirse y firmarse subsiguientemente por medio de apoderados o mandatarios, o personeros, como precisamente dice el artículo precitado del estatuto que gobierna el Registro Conservatorio (1).

En la práctica se ha entendido, — con la mira especialmente de facilitar las inscripciones de los bienes raíces y de favorecer la tradición de la propiedad, — que basta con estampar en la escritura pública que da fé de la celebración del contrato de venta o de otra cualquiera convención traslaticia del dominio y demás derechos reales antes indicados, la cláusula antes transcrita, tan anónima como general: "se faculta al portador de una copia, etc.," para que la inscripción quede bien hecha y válida la tradición que con ella se pretende realizar.

1)—Vale recordar que el artículo 816 del Código de Procedimiento Civil al hablar de las ventas hechas en remate público contiene un precepto similar al del artículo 78 del Reglamento del Conservador, al disponer que el partidor, que es el representante legal de los vendedores y que a este título debería subscribir la inscripción de la venta junto con el comprador, puede «autorizar al comprador o adjudicestario o a un tercero» para que «por si solo» subscribir la inscripción de la transferencia en el Conservador respectivo.

Artículo: 1. Transferencia del dominio
Revista: Nº19-20, año V (En-Jun, 1937)
Autor: Misceláneas Jurídicas

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

Entretanto, la verdad es que tal cláusula no cumple el fin primordial de la ley, o sea, que intervenga en el acto de la tradición una persona competentemente autorizada por las partes que concurrieron al contrato y que manifiesten a nombre de éstas, el consentimiento de las mismas para la transferencia que se pretende llevar a cabo.

En efecto, la cláusula autorizada por el artículo 78 citado, no tiene otro objetivo que facilitar la inscripción, facultando a una persona, — persona que debe ser determinada e individualizada — para que ésta, ahorrándose la doble concurrencia de las partes, pida y firme la inscripción, que en casos de títulos traslaticios requiere indispensablemente la concurrencia y firma de un apoderado expresamente autorizado.

En rigor, por medio de la estipulación con que se autoriza para requerir y firmar una inscripción, en representación de las partes, se constituye un verdadero mandato. Y este contrato, como cualquiera otra clase de convenciones o actos jurídicos, precisan que él o los sujetos que intervengan en él, sean personas físicas determinadas, en forma que puedan ser individualizadas para el efecto principalmente de radicar los derechos en sujetos conocidos por sus nombres o por sus indicaciones que los singularicen.

No se concibe un acto jurídico, — mucho menos un contrato, — en que los sujetos a quienes compete el derecho o sobre quienes pese una obligación, no estén determinados. Con razón más grave aún, cabe tenerlo presente en la convención por la cual se transfiere un derecho real, que no otra cosa es la inscripción cuando desempeña el papel de tradición. Un acto jurídico de esta clase, a menos que se defiera su ejecución a una de las partes, no puede ser realizado por una persona que no se determine en alguna forma, el primero que pase por la calle un *quidam* cualquiera, valga la redundancia. Debe ser, por lo contrario, una persona perfectamente individualizada, verbi gracia: el comprador, como suele aparecer a las veces, o un tercero extraño que no hubiere participado en el acto jurídico de la tradición y que aparezca designado por su nombre, como podría ser uno

Artículo: 1. Transferencia del dominio
Revista: Nº19-20, año V (En-Jun, 1937)
Autor: Misceláneas Jurídicas

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

de los propios amanuenses del Notario y a condición de que no haya intervenido como testigo.

Y en este sentido, debe tenerse en cuenta una innovación fundamental que en esta materia, y modificando el derecho común, introdujo el artículo 78 del Reglamento Conservatorio en el inciso 7.º al disponer, refiriéndose precisamente a nuestro caso — el relativo a "la inscripción de un título traslaticio de dominio de un inmueble o de algunos de los derechos reales mencionados en el artículo 52, N.º 1.º que si "en el título *no apareciera facultado uno de los otorgantes o un tercero para hacer por sí sólo el registro,* será necesario además que las partes o sus representantes firmen la anotación". — En un caso tal, o sea, cuando se acuerde dar la comisión de firmar la inscripción a una persona determinada, corresponde a un solo sujeto jurídico, como puede verse actuar en el acto de la tradición o entrega simbólica de lo vendido.

Pero de ahí, de este hecho no común de que las dos partes que intervienen en la tradición, aparezcan representadas por una sola y única persona en la celebración de tal acto jurídico, a pretender que la representación de dichas partes se entienda conferida a la primera persona que pasa por la calle, a un sujeto cuya individualidad no se determina en ninguna forma, hay un abismo de diferencia. A menos que, pudiera entenderse conferido un mandato tácito al tercero, a quien se hace obrar a nombre de tradente y adquirente; lo que por otra parte haría contra el texto explícito del artículo 78 ya citado del Reglamento y que sólo es aceptable cuando se trata de actos no traslaticios.

Sólo una rutina nada legal, y aceptada por todos al través de cerca de ochenta años, puede explicar la inserción en los contratos traslaticios de dominio de la tradicional fórmula: "Se autoriza al portador de una copia autorizada de esta escritura para requerir y firmar la inscripción respectiva".

Todo parece aconsejar la conveniencia de abandonar la vieja fórmula; y de que los funcionarios a cargo del Registro Conservatorio innoven, acomodando la cláusula respectiva en los contratos de venta y demás traslaticios de do-

Artículo: 1. Transferencia del dominio
Revista: Nº19-20, año V (En-Jun, 1937)
Autor: Misceláneas Jurídicas

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

minio u otros derechos reales, a los términos del sobredicho artículo 78, y dándose, por lo tanto, el trabajo de advertir, al adquirente especialmente, la circunstancia *in nomine* de que deben designar la persona comisionada para pedir y firmar en el nombre común de las dos partes la inscripción en el Registro del Conservador.

Conceptuamos que tal innovación importaría una reforma saludable en el régimen de la propiedad inmueble.