

REFORMA AL SISTEMA REGISTRAL Y NOTARIAL EN CHILE LEY N° 21.772

Entrada en vigencia: 02 de abril de 2026

La Ley N° 21.772 introduce una reforma estructural al sistema notarial y registral chileno, modificando principalmente el Código Orgánico de Tribunales y la normativa del Registro Conservatorio de Bienes Raíces.

Su objetivo central es:

- Modernizar el sistema (digitalización y transparencia)
- Fortalecer el control y supervisión
- Profesionalizar el acceso a cargos
- Mejorar la calidad del servicio al usuario

Principales cambios

Nuevo sistema de nombramiento (Alta Dirección Pública)

Se reemplaza el modelo tradicional por un sistema competitivo y basado en mérito:

- Concursos públicos gestionados con participación del Servicio Civil
- Evaluación estandarizada (conocimientos jurídicos, gestión y habilidades)
- Elaboración de ranking de postulantes
- Selección final por el Presidente de la República desde una terna

Se introducen además inhabilidades estrictas por parentesco y conflictos de interés, incluso hasta 1 año posterior al cese de cargos públicos relevantes

Fortalecimiento de la fiscalización

Se establece un sistema robusto de control:

- Supervisión activa por fiscales judiciales
- Inspecciones periódicas y auditorías externas obligatorias
- Procedimientos disciplinarios estructurados
- Canal de denuncias y encuestas de satisfacción de usuarios

Se incorpora además la aplicación de la Ley del Consumidor (Ley 19.496) a estos servicios

Digitalización obligatoria del sistema

Uno de los cambios más relevantes:

- Creación de repositorios digitales obligatorios
- Digitalización de escrituras públicas y registros
- Emisión de copias electrónicas con firma electrónica avanzada
- Interconexión entre notarios, conservadores y organismos públicos

Acceso remoto y gratuito para usuarios a información registral básica

REFORMA AL SISTEMA REGISTRAL Y NOTARIAL EN CHILE **LEY N° 21.772**

Nuevas obligaciones de transparencia

Notarios y conservadores deberán:

- Contar con sitio web obligatorio, con:
 - Tarifas
 - Horarios
 - Trámites y requisitos
 - Personal y remuneraciones
 - Auditorías

Informar periódicamente aranceles al Ministerio de Justicia

Auditorías y exigencias financieras

- Auditorías externas obligatorias para ciertos oficios
- Obligación de rendir garantías (cauciones)
- Reglas estrictas para el traspaso del oficio

Impacto práctico

Para estudios jurídicos y clientes

- Mayor trazabilidad y acceso a información
- Reducción progresiva de trámites presenciales
- Posible estandarización de costos

Recomendaciones:

- a. Anticipar cambios en tiempos y forma de tramitación
- b. Evaluar uso de canales digitales

Para notarías y conservadores

- Alto impacto operativo (tecnología, compliance, auditorías)
- Mayor exposición a fiscalización y sanciones
- Profesionalización del acceso y permanencia en el cargo

Recomendaciones:

- Implementar infraestructura tecnológica
- Revisar impacto en costos y tiempos registrales

Para el sistema en general

- Transición hacia un modelo digital, transparente y regulado
- Disminución de discrecionalidad en nombramientos
- Enfoque en usuario/consumidor

Recomendaciones:

- Preparar adaptación a procesos electrónicos
- Revisar impacto en costos y tiempos registrales

Vigencia y normas transitorias relevantes

Entrada en vigencia general: 02 de abril de 2026

Algunas obligaciones (especialmente digitales) dependen de:

- Dictación de reglamentos
- Plazos adicionales posteriores