

Folio real y folio personal como técnicas de registro inmobiliario. Discusión superada por la tecnología informática.

"... Muchas de las críticas que se hacen al sistema de folio personal, como aquellas que lo acusan de permitir duplicidad de inscripciones, son injustas, porque dicha patología no es propia ni exclusiva de tal método de registro. De hecho, en los países donde se usa el sistema de folio real se habla de 'dobles inmatriculaciones' de las fincas como un problema que también les afecta..."

Viernes, 09 de enero de 2015 a las 15:11



La doctrina nacional, escasa —por cierto— en temas de derecho registral inmobiliario, ha señalado tradicionalmente las falencias que presentaría el sistema de registración de derechos con relevancia jurídico inmobiliaria bajo la técnica del folio personal, adoptada por nuestro Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, donde el eje de la inscripción sería el titular del derecho, y ha resaltado las ventajas que tendría, en oposición a aquella, el sistema de folio real, que establece como eje, en cambio, el objeto del derecho inscrito.

Sin ánimo de entrar en dicha discusión que, como se verá más adelante, estimamos superada, podemos expresar que muchas de las críticas que se hacen al sistema de folio personal, como aquellas que lo acusan de permitir duplicidad de inscripciones, son injustas, porque dicha patología no es propia ni exclusiva de tal método de registro. De hecho, en los países donde se usa el sistema de folio real se habla de “dobles inmatriculaciones” de las fincas como un problema que también les afecta.

Por otro lado, concordamos con los autores en cuanto a que no existen sistemas “puros” que no recojan alguna de las ventajas del otro o minimicen de algún modo las limitaciones del régimen adoptado.

Por lo demás, el sistema chileno tampoco responde exactamente a lo que podríamos entender como método de registro de “folio personal”. Lo que efectivamente tenemos en Chile es un sistema de registro de derechos sobre inmuebles, con pluralidad de libros, separados según la naturaleza de tales derechos, los que se van formando en el orden en que los mismos son admitidos y sancionados por el conservador.

En resumen, y como es obvio, lo mejor es aprovechar las ventajas de ambos sistemas y soslayar los inconvenientes que cada uno presenta.

Lo anterior, dado que todas las decisiones que el Conservador de Bienes Raíces debe tomar, tanto al momento de admitir o de rechazar la incorporación de un derecho al registro como al elaborar muchos de los certificados que emite, lo llevan a ponderar cuestiones de orden jurídico, para las cuales se necesita información proveniente

tanto de lo que entendemos por folio personal, como del folio real. Para una mejor comprensión citemos un ejemplo sencillo: si se estudia la transferencia de un inmueble consultaremos la información proveniente del folio real para saber si, por ejemplo, se encuentra embargado o bien hipotecado o sometido a otro gravamen o limitación, y la del folio personal para tomar conocimiento de ciertas circunstancias especiales del vendedor que afectarían la validez del acto, como el hecho de encontrarse en quiebra o haber sido declarado interdicto.

En otras palabras, el Conservador de Bienes Raíces necesita ponderar un sinnúmero de antecedentes, contenidos indistintamente en ambos sistemas de registro, antes de tomar las decisiones jurídico registrales y, por lo tanto, no puede prescindir de ninguno.

Lo que hemos hecho en el Conservador de Bienes Raíces de Rancagua es la implementación de lo que denominamos “**Folio Inmobiliario Electrónico**” (FIE), que es una base de datos con toda la información jurídica relevante tanto de los inmuebles registrados como de los titulares de derechos sobre los mismos, asociada a un conjunto de programas informáticos que administran esa información de manera constante y eficiente, con tal de reducir los tiempos de respuesta a los usuarios y de minimizar la posibilidad de error.

Si bien en un principio dicha base de datos debe alimentarse con toda la información necesaria, lo que obviamente implica un gran despliegue en horas de trabajo, al corto tiempo se pueden ver los resultados, lo que es palpable incluso para los usuarios, quienes pueden obtener en los computadores del oficio gran parte de esa información, desplegando en ellos de forma expedita todas las inscripciones relacionadas con un inmueble determinado, ya sean del Registro de Propiedad, del Registro de Prohibiciones o Hipotecas o incluso de documentos agregados, como los planos de loteo, con sólo hacer “click” en la parte pertinente de la pantalla.

Con lo anterior, podemos sostener que prácticamente se ha tornado irrelevante, e incluso nos atreveríamos a decir inútil, la discusión acerca de la necesidad de cambiar en Chile el sistema de registro desde el folio personal al folio real. El Folio Inmobiliario Electrónico nos permite aprovechar lo mejor de ambos sistemas: así, a través de este método informático nos es posible la búsqueda de propiedades, no ya sólo a partir del nombre del propietario, sino también a partir de otros datos conocidos, como la numeración domiciliaria o el rol de avalúo fiscal y, por su parte, nos permite la búsqueda de todos los inmuebles registrados a nombre de una persona determinada, con la seguridad de que nos aportará el conocimiento de su situación jurídica y de sus circunstancias especiales.

Todo esto sin tener que probar con un sistema de registro nuevo tanto para los profesionales que trabajamos en esto como para el público usuario, cuyas falencias sólo se dejarían ver en plenitud una vez que entrase en operación, con los riesgos que ello implica para la circulación eficiente de los bienes.

Es más, el uso del FIE, unido a la digitalización de las inscripciones que practicamos y al uso de la firma electrónica avanzada, nos ha permitido dar un siguiente paso en la modernización, el que se encuentra operativo desde el mes de diciembre pasado entre los conservadores de Rancagua y Rengo y que, de manera acelerada, va incorporando a más oficios registrales. Nos referimos a la interconexión electrónica que consiste, básicamente, en un servicio que permite a los usuarios concurrir al

conservador más cercano a su domicilio y consultar inscripciones, índices y demás antecedentes provenientes de todos los demás conservadores que se encuentren interconectados. Esta integración también hace posible generar una solicitud u orden de trabajo de manera remota a otros oficios, los que responderán mediante documentos generados con firma electrónica avanzada, que serán recibidos por los usuarios en su correo electrónico, evitando así desplazamientos que hasta ahora encarecían estos trámites y los hacían más engorrosos y lentos.

Esperamos que en los próximos meses tengamos interconectados alrededor de treinta conservadores, incluido el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, quien se ha manifestado dispuesto a sumarse a esta iniciativa.

* *Mauricio Astudillo Pizarro es Conservador de Bienes Raíces de Rancagua.*