

Las herramientas informáticas en el registro inmobiliario: muy buen ayudante, pero muy mal jefe

"... Lo sucedido con el BBC Domesday Project en Reino Unido y los problemas originados con motivo de la elaboración y actualización del padrón electoral en nuestro país (...) ponen de manifiesto que las herramientas informáticas son una muy buena ayuda a la hora de almacenar y administrar información, pero jamás pueden transformarse en un fin en sí mismas y menos 'gobernar' un determinado proceso..."

Viernes, 21 de octubre de 2016 a las 9:47



Mauricio Astudillo

En el año 2002 el diario británico The Guardian titulaba: "El Domesday Book digital dura 15 años, no 1.000". El origen de esta noticia se hallaba en lo que pareció una idea genial: aprovechando el 900 aniversario del Domesday Book, un registro general de Inglaterra completado en el año 1086 bajo el reinado de Guillermo I el Conquistador (una especie de "censo" de la época), se llevó a cabo un ambicioso proyecto interactivo denominado "BBC Domesday Project", con un costo de 2,5 millones de libras, el cual tenía por finalidad digitalizar dicho documento para construir una gran biblioteca digital multimedia sobre la vida cotidiana en la Gran Bretaña de aquella época, demostrando de paso que el Reino

Unido se encontraba a la vanguardia en el uso de herramientas tecnológicas con fines de crear registros o respaldos electrónicos de documentos históricos.

Sin embargo, el proyecto demostró, en el corto plazo, ser un completo desastre. El principal error fue el soporte tecnológico elegido: el LaserDisc, que si bien en aquel momento era un formato nuevo, futurista y muy prometedor, tan solo 15 años después prácticamente había desaparecido.

Lo anterior en razón a que ya no quedaba un solo reproductor capaz de leer los discos del proyecto, que requerían además el uso de una computadora especial. Comenzó entonces el penoso (y dispendioso) trabajo de recuperar los datos para adaptarlos a otros soportes.

Fue solamente después de 25 años de trabajo e inversión de enormes cantidades de dinero, que se sumaron a los millones de libras gastados originalmente, que se logró rescatar los archivos informáticos que contenían la información que antes había sido digitalizada.

A partir de esa experiencia, como también de tantas otras similares, es posible advertir que, si bien existe un amplio y acertado consenso en cuanto a los beneficios del uso de herramientas informáticas en el mundo de hoy (como lo es, por ejemplo, la firma electrónica avanzada), poco se ha dicho respecto de los riesgos que implica la sobreestimación y excesiva confianza depositada en estas herramientas. Lo ocurrido con el BBC Domesday Project es una muestra de aquello. Si bien se pretendía demostrar las bondades del uso de la tecnología en el respaldo de documentación en papel, terminó siendo un gran fiasco y derroche de dinero, derivado solo de uno de los eventos negativos posibles: la obsolescencia tecnológica. Para soslayar sus indeseadas consecuencias en esta materia se debe "migrar" la información hacia los nuevos formatos o soportes informáticos asumiendo los costos que ello conlleva. En todo caso, no se debe olvidar la inseguridad que este proceso acarrea sobre el efectivo, correcto y total trasvasije de los datos almacenados.

Nuestro país no ha estado ajeno a experiencias negativas en este sentido. Son por todos conocidos los problemas que ha presentado el nuevo padrón electoral a partir de la entrada en vigencia de la Ley 20.568 (inscripción automática y voto voluntario), que entregó esta función al Servicio Electoral, en coordinación con el Servicio de Registro Civil. Al respecto cabe hacer presente que bajo el sistema anterior de "inscripción voluntaria y voto obligatorio", en que el padrón electoral era actualizado permanentemente, de manera descentralizada y gratuita para el Estado por notarios y conservadores, nunca se supo de problemas como los que observamos hoy, en que miles de personas (algunos hablan de cientos de miles) aparecen registradas no obstante haber fallecido (recordemos los lamentables casos del ex presidente Salvador Allende que aparecía registrado para votar en las elecciones municipales del año 2012 y detenidos desaparecidos que aun figuran registrados); personas que están inscritas y que tienen más de 120 años de edad; y, especialmente, personas cuyos domicilios fueron cambiados de manera inconsulta como resultado de un "ajuste informático". A todo lo anterior debe agregarse un eventual problema relacionado con todas las personas que, por sentencias judiciales (v.gr. condenados a pena aflictiva) se encuentran inhabilitados para votar: ¿se les habrá eliminado del padrón?, o a la inversa, es decir, personas que tenían suspendidos sus derechos ciudadanos pero que han sido rehabilitadas: ¿se les habrá incluido nuevamente?

Al problema de la imprescindible "migración de la información" por la inevitable obsolescencia tecnológica, cuya imprevisión causó el desastre del BBC Domesday Project (y que en todo caso, aún prevista, obliga a incurrir en grandes costos de traslado de la información), en el caso de nuestro padrón electoral se suma una situación que agrava aún más las consecuencias del error. Nos referimos a la centralización del almacenamiento y disposición de la información, lo que puede

empeorar si, además, se centralizan los procesos relativos a la obtención o producción de los datos. La razón salta a la vista: un error de carácter local pasa a tener significancia y consecuencias nacionales.

Por cuestiones como las expuestas es que vemos con cierta preocupación cómo en Chile tienden a sobrestimarse los posibles beneficios y aplicaciones que la informática puede aportar a registros mucho más complejos que los registros administrativos o de datos o hechos, como los que lleva el Registro Civil o el Servicio Electoral. Nos referimos a registros jurídicos como el Registro Inmobiliario, que llevan los Conservadores de Bienes Raíces, donde no se registran hechos o datos, sino que se verifica el nacimiento, modificación o extinción de derechos reales inmobiliarios. Aun cuando la mayoría de las actuaciones que implican los procesos registrales se realizan actualmente con el uso intensivo de la informática, las inscripciones propiamente tales, por mandato legal, se llevan en formato papel. Sobre este punto han surgido voces que postulan que se cambie radicalmente el sistema, pasando sin transición de ninguna especie del formato papel a un registro íntegramente electrónico, pero esto no es todo, ya que también se propone que tanto la información, que no es otra cosa que los derechos patrimoniales inmobiliarios de todos los chilenos, se almacene, administre y disponga de manera centralizada, para obviamente llegar al punto en que también sería procesada en un nivel central y aun de manera automatizada.

Lo sucedido con el BBC Domesday Project en Reino Unido y los problemas originados con motivo de la elaboración y actualización del padrón electoral en nuestro país, así como tantos otros casos que se pueden citar, ponen de manifiesto que las herramientas informáticas son una muy buena ayuda a la hora de almacenar y administrar información, pero jamás pueden transformarse en un fin en sí mismas y menos "gobernar" un determinado proceso (lo que ocurriría con la automatización, en que los programas informáticos tienen en la práctica más imperio que la propia ley), máxime si este, como ocurre particularmente con el proceso registral, conlleva en su esencia un juicio de juridicidad de actos o contratos (por definición fuente de derechos de carácter personal), que constituyen la "materia prima" cuyo resultado final, luego del proceso registral de ponderación de su mérito jurídico, implicarán eventualmente su transformación y registro, no de un "hecho" o un "dato", sino de un "derecho real inmobiliario".

Lo vital en esta materia es no perder de vista que la tecnología es imprescindible en el mundo de hoy, pero debe ser empleada con criterio y prudencia. No podemos darnos el lujo de perder los millones de libras que se perdieron en Inglaterra y, peor que eso, perder la información acerca de los derechos inmuebles registrados en un muy valioso registro como el nuestro, que tiene más de 150 años de existencia. Hacerlo sería como abrir las bóvedas de un único banco donde se custodia la fortuna inmobiliaria de todos los chilenos.

El registro se hace para que perdure para siempre. En general, es gracias a los formatos físicos que hoy podemos examinar documentos de cientos e incluso miles de años, y por el momento no sabemos si el formato electrónico lo permitirá de la misma manera.

Es por ello que, encontrándonos en una etapa de transición, en que comienza a abandonarse el formato papel como sustento de la información, lo que aconseja la prudencia es que, mientras no se consoliden las tecnologías (las cuales cambian

constantemente), que no se asienten los sistemas que permiten migrar la información, con seguridad y a bajo costo, de un formato o lenguaje electrónico a otro sin que se corra ningún riesgo de pérdida, lo lógico es que se mantenga el formato papel del registro inmobiliario y se "respalde" electrónicamente y de manera descentralizada. Esto es lo que proponemos: formato papel y respaldo electrónico, por una parte, e integración o interconexión y no centralización de los oficios registrales, por la otra. Es lo que, por lo demás, un grupo importante de Conservadores de Bienes Raíces del país venimos haciendo desde hace algunos años con mucho éxito, sin ningún costo para el Estado y sin "ajustes informáticos" que hayan provocado pérdida de información.

En esta materia, La experiencia indica que la prudencia es la mejor consejera. Uso de la informática, de manera intensiva, sí; pero siempre como auxiliar, nunca como jefe.

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