

Santiago de Chile. Mar 23/09/2014

## Otra mirada a las críticas del sistema registral

"... En Chile, existen pocos profesionales que se hayan dedicado a estudiar en profundidad esta materia (...) Lo anterior ha abierto un gran espacio a promesas de grandes revoluciones sin sustento jurídico ni correlación con nuestra realidad e idiosincrasia; incluso, que responden a otros intereses de orden económico que ven la posibilidad de ampliar la esfera de los negocios, administrando la Fe Pública con criterio mercantil..."



Lunes, 22 de septiembre de 2014 a las 10:13

### Mauricio Astudillo

Con mucha frecuencia vemos que se hacen severas críticas al sistema registral chileno y, consecuentemente, que se hacen muchos anuncios de "profundos" cambios que se pretenden introducir, precisamente, haciéndose eco de esas críticas.

No se puede desconocer que muchas de las objeciones que se hacen se fundan en situaciones reales que deben ser abordadas de manera urgente pero, deber es señalarlo, la mayoría de ellas no dicen relación con la estructura de este sistema de fe pública ni con su justificación y sustento en el más profundo sentido jurídico y en la más arraigada tradición latina del derecho, sino más bien, con el desempeño de algunos (o muchos) funcionarios, lo que se traduce básicamente en: cobros excesivos no ajustados a los aranceles, lentitud en la entrega de los trabajos encomendados, negativa del funcionario a atender personalmente alguna situación, incumplimiento de horarios, oficios inadecuados, poco empleo de tecnología, entre otras.

Estas quejas deben ser tomadas en serio por todos quienes estamos vinculados a estas materias. Sin embargo, para indagar caso a caso y, eventualmente, aplicar las medidas correctivas que fueren pertinentes, es imprescindible que los interesados afectados recurran a la Asociación de Notarios y Conservadores o a la Corporación de Estudios de Derecho Registral o, incluso, eventualmente, a los superiores jerárquicos efectuando las consultas o reclamos del caso.

Agrava el panorama el hecho de que no se observa en el ambiente jurídico nacional una verdadera reflexión, debidamente ponderada, desinteresada e informada. La explicación a esto puede tener que ver con que, en Chile, existen pocos profesionales que se hayan dedicado a estudiar en profundidad esta materia, lo que contrasta con el alto grado de desarrollo que ha alcanzado en otros países la doctrina jurídica sobre esta especialidad.

Lo anterior ha abierto un gran espacio a promesas de grandes revoluciones sin sustento jurídico ni correlación con nuestra realidad e idiosincrasia; incluso, que responden a otros intereses de orden económico que ven la posibilidad de ampliar la esfera de los negocios, administrando la Fe Pública con criterio mercantil.

Esto es especialmente preocupante porque sigue quedando fuera del debate el fondo de las reformas que necesita nuestro sistema registral, deteniéndonos sólo en lo adjetivo (forma de nombramientos, duración de los cargos, cantidad de funcionarios, remuneraciones, etc.), sin estudiar seriamente y en profundidad lo sustancial de un sistema moderno, para preservar sus fortalezas, valorando también los importantes aportes que diariamente se hacen al Estado.

Entre aquellas cuestiones que no se han abordado o lo han sido sólo superficialmente y respecto de las cuales se hace imprescindible un debate profundo, podemos mencionar las siguientes:

1.- Necesidad de reforzar y definir claramente el control de juridicidad preventivo que hacen los conservadores en cada una de sus intervenciones. Se trata de una calificación efectuada de acuerdo al principio de legalidad, la cual comprende no sólo los aspectos formales del acto o contrato que se le presenta a inscripción, sino que también las cuestiones de carácter sustantivo del mismo. Este control preventivo es el que está destinado a otorgar toda la fortaleza a la función fedataria y registral y, por lo mismo, debe ser estudiado y desarrollado en profundidad, determinando con precisión sus alcances, cosa que actualmente no ocurre en los cuerpos normativos que regulan la materia o es prácticamente inexistente como en materia comercial, lo cual conlleva muchos problemas interpretativos y diferencias de opinión.

2.- Coherente con lo anterior está la cuestión de la necesaria especialización de los

funcionarios a cargo de ejercer esta importante tarea. Esto no sólo debe traducirse en cursos y exámenes habilitantes que sean requisito para ingresar a la carrera, sino en la obligatoriedad de asistir y aprobar —cada cierto tiempo— cursos de perfeccionamiento para quienes ya forman parte de ella. Obviamente, esta capacitación debe alcanzar también —y esto no se ha dicho y constituye una de las grandes debilidades del sistema— a quienes deban desarrollar la labor de fiscalización de estos funcionarios.

3.- Con fundadas razones, cimentadas en la realidad fáctica que apreciamos a diario, creemos que ha llegado el tiempo previsto por Bello, en que la inscripción se ha convertido en un título de propiedad. El camino hacia la época en que *inscripción, posesión y propiedad* se convertirían en términos idénticos está hecho. Los Conservadores de Bienes Raíces no otorgan “certificados de posesión”, extienden “**certificados de dominio vigente**” y, en tal carácter, son aceptados y reconocidos por la comunidad. Lo importante de esto es que, sobre esta base, se sustenta toda la circulación jurídica de los inmuebles. En consecuencia, creemos que ya es hora de que se establezca que el registro conservatorio de bienes raíces es un “**Registro de Derechos**”; que la inscripción conservatoria, sancionada por un profesional del derecho, que es funcionario auxiliar de la administración de justicia y que, por ende, ejerce una potestad del Estado, que es independiente, especializado y responsable, constituye el acto por el cual se incorpora al patrimonio de una persona un determinado derecho con relevancia jurídico real inmobiliaria. En suma, a la inscripción así extendida, debe reconocérsele lo que en doctrina se denomina carácter “constitutivo”.

4.- La consagración cabal y ajustada al desarrollo de la doctrina y del derecho comparado del principio de “Prioridad Registral”, al cual el Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces hace una referencia tangencial e incompleta. Sobre este punto se debe discutir no sólo una nueva redacción de la norma, sino también si, consecuentemente, se establecerá la “Clausura del Registro” por todo el tiempo que dure la prioridad, con lo cual se deberá negar la inscripción a todo acto o contrato que verse sobre derechos incompatibles con aquel favorecido por la prelación temporal del Repertorio.

5.- En los sistemas registrales desarrollados se establece también el principio de la

“Fe Pública Registral” en virtud del cual, básicamente, se protege a la persona que haya adquirido un derecho a título oneroso y de buena fe, basándose en lo que aparece inscrito en el registro y certificado por el funcionario. En otras palabras, la acción de nulidad de los actos o contratos no afecta a terceros adquirentes a título oneroso que se hallen de buena fe y se resuelve en la obligación de indemnizar a quien perdió el dominio del inmueble, en virtud del acto o contrato declarado nulo. La aplicación de este principio da al sistema registral un muy alto grado de certeza jurídica, favoreciendo también lo que se denomina “seguridad dinámica” y que se traduce en un estímulo a la proliferación de los negocios hechos sobre la base de lo que publica el registro. Otro tanto podría decirse respecto de la oponibilidad a terceros, de las condiciones resolutorias y su eventual obligatoriedad de inscripción para que produzcan dicho efecto.

6.- Someter al régimen de inscripción de derechos el derecho real de servidumbre y el derecho real de herencia. Nada explica que se haya mantenido este defecto por tantos años.

7.- Establecer un procedimiento fácil y expedito para someter a la decisión jurisdiccional la negativa del Conservador a inscribir un título o a ejecutar cualquier otra actuación propia de su oficio. Tal sería el caso, por ejemplo, que el Conservador deba remitir directamente los antecedentes al Juez de Letras respectivo en caso de insistencia del requirente, sin la obligatoriedad de que éste deba hacer una presentación especial patrocinada por un abogado.

8.- Sería también un gran avance la existencia de un Consejo Superior especializado en materias notariales y registrales que dicte jurisprudencia administrativa vinculante para los ministros de fe, con el objeto de unificar la aplicación práctica de la normativa, los procesos registrales, los cobros de honorarios, etcétera.

9.- Es muy necesario que se instituya una efectiva comunicación entre el registro de la propiedad y el catastro territorial a cargo del Servicio de Impuestos Internos (roles de avalúo fiscal), de forma tal que se obtenga una provechosa correlación y coherencia entre ambos.

10.- Además, existe una serie de otros temas específicos no abordados por la

legislación actual y que causan diferencias de criterios a la hora de ser resueltos caso a caso y que bien pueden ser solucionados estableciendo procedimientos, requisitos y facultades en cada uno de ellos; por ejemplo, la agrupación o fusión de propiedades, la rectificación de superficies y deslindes de propiedades rurales, la oponibilidad del contrato de arrendamiento a terceros por el sólo hecho de constar por escritura pública (para producir este efecto, debería exigirse que el contrato se halle inscrito), etcétera.

En fin, pensamos que las cuestiones antes expuestas no pueden quedar fuera de la discusión acerca de la necesaria modernización del sistema registral chileno y deben ir de la mano con todo lo que se haga al regular la forma de los nombramientos, el de uso de tecnología informática, conectividad telemática, interconexión entre los oficios, cursos habilitantes y de capacitación y todas las demás cuestiones que se incluyan en la tan esperada reforma.

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