

Reforma del Registro Inmobiliario en Chile

"...Instaurar la Fe Pública Registral constituiría una verdadera innovación legislativa que perfeccionaría el sistema, haciendo innecesarios los estudios retrospectivos de títulos hasta completar 10 años, bastando la revisión del título adquisitivo del actual propietario que pretende transferir. Esta medida sería un eficaz incentivo al reducir costos de transacción y dar mayor seguridad al tráfico jurídico..."

Lunes, 05 de marzo de 2018 a las 9:18



Mauricio Astudillo

Con bastante frecuencia se vincula el Registro de la Propiedad inmueble (en adelante el Registro), con ideas relacionadas a una institución anacrónica o anticuada. Incluso, algunos lo ven como un verdadero obstáculo a la expansión de los mercados.

Si bien esta visión puede ser parcialmente acertada por el deficiente servicio que algunos Conservadores de Bienes Raíces otorgan, es absolutamente equivocada en cuanto al origen y verdadero propósito de esta institución jurídica. Por lo mismo, un juicio equilibrado sobre esta materia debe separar, necesariamente, la función inherente a esta institución, del eventual mal servicio que otorgan algunos.

En efecto, mientras las instituciones del Estado reconocen su origen y maduración en períodos que pueden comprender muchos siglos, los registros inmobiliarios recién comenzaron a configurarse hacia mediados del siglo XIX. De hecho, algunos continúan instalándose hasta nuestros días, como es el caso del Registro de la Propiedad del Reino Unido, que solo lleva algunas décadas.

En segundo término, el Registro se estableció, precisamente, con el objeto de favorecer el flujo contractual y la constante reasignación de los bienes, cuestión en concordancia con el triunfo coetáneo de las ideas del liberalismo económico.

Por lo anterior, el objeto principal del Registro, y su verdadera razón de ser, es el de servir como una virtual "carretera" por donde circulen de manera ordenada, eficiente y segura los derechos patrimoniales inmobiliarios. Desde otra perspectiva, su función esencial es la de servir como una industria de transformación jurídica, donde el producto final lo constituyen las titularidades sobre derechos reales inmobiliarios y,

como subproducto, la información jurídicamente relevante en relación a dichas titularidades, la cual queda a disposición de todos los agentes económicos y dotada de la certeza que otorga el imperio del Estado.

Cabe hacer notar que no todos los derechos sobre inmuebles tienen apariencia ostensible, como es el caso de la hipoteca o la nuda propiedad, y no todas las apariencias reflejan necesariamente un derecho en particular; así, quien detenta un inmueble regularmente será su dueño, pero bien podría ser solo un arrendatario o un usufructuario. Esto se debe a que las especiales características de los bienes raíces permiten de mejor manera una múltiple explotación económica, con lo cual regularmente concurren sobre cada uno de ellos una pluralidad de derechos en favor de diferentes personas.

Dicho lo anterior, es fácil entender la necesidad de un registro de derechos inmobiliarios que haga compatibles la certeza jurídica con la eficiencia en el tráfico. Ello posibilita la concreción de las múltiples posibilidades de explotación económica simultáneas y una eficiente reasignación de los bienes. De igual forma, es fácil también advertir algunas de las nefastas consecuencias de lo que podría ser un mercado sin Registro. Por de pronto, se vería afectada la paz social y aumentaría la judicialización de los conflictos. Se revelarían, asimismo, las denominadas "fallas de mercado", que restan eficiencia al flujo contractual, dificultando que se produzcan todos los intercambios potencialmente posibles e impidiendo que los activos lleguen a las manos de quienes pueden pagar un mejor precio por estar en condiciones de obtener un mayor provecho de los mismos.

Otra consecuencia típica de un mercado inmobiliario e hipotecario sin un Registro configurado adecuadamente son las asimetrías de información. En efecto, el propietario (eventual vendedor) tiene un conocimiento acabado respecto de las aptitudes jurídicas del inmueble (eficacia de su derecho, existencia de hipotecas, embargos, entre otros) y las ventajas que le reporta este mayor conocimiento constituyen un incentivo para mantener oculta esta información. Por el contrario, el comprador actúa en un contexto de mayor incertidumbre, motivo por el cual debe incurrir en elevados costos de transacción para disminuir la brecha causada por esa falta de información.

Uno de los efectos perniciosos de las asimetrías informativas es la denominada "selección adversa", en virtud de la cual se produce una menor cantidad de intercambios de los que se podrían producir respecto de bienes aptos y una mayor cantidad de transacciones sobre bienes de menor calidad. La razón es muy simple: el inversionista no puede distinguir el bien apto de aquel que no lo es, lo que contrae y limita el mercado.

En consecuencia, es posible afirmar que un mercado inmobiliario e hipotecario sin un Registro sería ineficiente, con un alto grado de inseguridad y elevados costos de transacción.

La ineficiencia de estos mercados produce, además, externalidades negativas: no se atraen grandes inversiones, la industria de la construcción no crece como podría, se contrae también el mercado financiero, al ser la hipoteca menos atractiva como garantía para los bancos y las tasas de interés son relativamente más altas por el mayor riesgo; por lo mismo, existe un menor acceso al crédito no solo para la adquisición de viviendas, sino también para el financiamiento de la industria, el comercio, la agricultura, etcétera.

Ahora bien, para que el Registro pueda convertirse en esa "carretera" para la libre, expedita, eficiente y segura circulación de los bienes debe reunir ciertas características fundamentales a las que una futura reforma debería apuntar, pero que no han estado en el foco de anteriores proyectos, los cuales se han quedado más bien en cuestiones adjetivas que, en todo caso, también es necesario abordar. Por ende, creemos que es fundamental incluir en la esperada reforma, los siguientes aspectos:

Por un lado, una nueva y eficiente reglamentación del procedimiento registral. La Ley actualmente vigente es precaria en esta materia y lleva a innumerables problemas interpretativos. Aquí nos referimos a aspectos técnicos como la Rogación, la Prioridad Registral, el Tracto, la Calificación Registral (cuyo establecimiento adecuado es el corazón de un registro de derechos eficiente y seguro), etcétera.

Por otra parte, si se quiere mejorar la eficiencia del sistema y, entre otras cuestiones importantes, disminuir los costos de transacción, se deben reconocer a la inscripción ciertos efectos sustantivos. Nos referimos específicamente a la Legitimación Registral y a la Fe Pública Registral.

La Legitimación Registral opera sobre la base de un sistema de presunciones legales en favor de la información jurídica que aporta el Registro. Estas presunciones involucran, entre otros, los siguientes aspectos: que los derechos reales registrados existen; que los mismos pertenecen al titular inscrito; que los derechos tienen la extensión que aparece del asiento respectivo y que el titular registral tiene la posesión del derecho. Con este conjunto de presunciones se busca proveer al mercado la información que permite identificar a la persona habilitada o legitimada para disponer de un determinado derecho real inmobiliario.

Por último, el efecto jurídico más importante que se puede atribuir a la inscripción conservatoria es la Fe Pública Registral, la cual garantiza que los terceros adquirentes que hayan contratado de buena fe y a título oneroso no serán afectados por una eventual acción reivindicatoria en el caso de nulidad o resolución judicialmente declarada de un título relacionado con alguno de los propietarios anteriores en la cadena de sucesivas transferencias del inmueble. Instaurar la Fe Pública Registral constituiría una verdadera innovación legislativa que perfeccionaría el sistema, haciendo innecesarios los estudios retrospectivos de títulos hasta completar 10 años, bastando la revisión del título adquisitivo del actual propietario que pretende transferir. Esta medida sería un eficaz incentivo al reducir costos de transacción y dar mayor seguridad al tráfico jurídico, lo que estimularía aún más la circulación de los bienes, favoreciendo asimismo al mercado hipotecario que, al contar con una garantía más segura y menos costosa de constituir, debería también expandirse beneficiando a toda la economía.

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