

PRESENTACIÓN

TEORÍA GENERAL DE DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO

AUTOR: MARCO ANTONIO SEPULVEDA LARROUCAU

Muy buenas tardes, señores Leonardo Holgado Vargas, director de la Escuela de Derecho de la Universidad Central de Chile, don Andrés Orrego Acuña, profesor de Derecho Civil de esta casa de estudios, don Fernando Gomila Gatica, Notario, Director Secretario de la Asociación de Notarios Conservadores y Archiveros de Chile, don Nelson Gutierrez Gonzales, Conservador, Director de la Asociación de Notarios Conservadores y Archiveros de Chile, Conservadores, Notarios, Profesores, estudiantes y publico aquí presente, vengo a hablar en representación de la Asociación de Notarios, Conservadores y Archiveros de Chile en mi calidad de Vicepresidente.

Marco Antonio Sepúlveda ha estado ligado por muchos años al trabajo que realizan notarios y conservadores en Chile, participando en seminarios y cursos organizados por la Asociación de Notarios y Conservadores, contribuyendo, como académico y abogado, al desarrollo del sistema registral tanto desde el punto de vista teórico-doctrinal como en la actividad practica en lo referido al proceso de calificación y control de legalidad que realizan diariamente los auxiliares de la administración de justicia.

Un ejemplo o manifestación de esta fructífera contribución que realiza Marco Antonio Sepúlveda se expresa en el contenido teórico-práctico del libro que hoy día se presenta. Aunque el sistema conservatorio entera ya más de siglo y medio de vigencia y desarrollo, en la doctrina nacional, el tratamiento del derecho registral inmobiliario es escaso, existiendo poca bibliografía al respecto, destacando las obras de Luis Claro Solar y de Arturo Alessandri Rodríguez, en sus tratados de Derecho Civil; el trabajo desarrollado por la Fundación Fueyo en los “Estudios sobre reformas al Código Civil y Código de Comercio”; y los libros, ensayos o monografías de algunos destacados notarios o conservadores como Ignacio Vidal, Edmundo Rojas, Nelson Gutierrez , Elías Mohor, Humberto Santelices, Eugenio Gaete, entre otros, publicados en libros o en la revista de la Asociación de Notarios y Conservadores de Chile.

Por tal motivo, especial reconocimiento se debe hacer al profesor Sepúlveda, y como presidente de la Corporación Chilena de Derecho Registral, le agradezco muy sinceramente el esfuerzo y dedicación con que ha trabajado para proveer a registradores, académicos, abogados, legisladores y estudiantes de derecho, de este valioso aporte al derecho registral.

Respecto del texto mismo de la obra, comparto las reflexiones en relación a las deficiencias, lagunas y necesidad de actualización de un sistema conservatorio con tal prolongada vigencia como la alcanzada por el nuestro y sin mayores actualizaciones legales o reglamentarias de fondo, salvo los Autos Acordados de la Excelentísima Corte Suprema.

Si bien el hecho es efectivo, estimamos que ello no puede atribuirse solo a la falta de interés o insuficiente comprensión de los poderes colegisladores. La propia obra da cuenta de dos proyectos de ley presentados por el gobierno precedente: el primero, sobre los aspectos orgánicos y administrativos de notarios y conservadores, en tanto que el siguiente, se refiere principalmente a la tecnología y procedimientos del sistema. A ellos hay que agregar un proyecto de ley anterior, presentado por el primer gobierno de la Presidenta Bachelet (2008), que

igualmente, no fue tramitado por el Congreso Nacional. Lamentablemente, y por existir siempre algún proyecto de ley de mayor relevancia para la sociedad o con mayor urgencia en su tramitación, la reforma o adecuación del sistema registral a las nuevas necesidades ha quedado relegado a un segundo plano.

Sin embargo, estimo que nuestro sistema registral ha sabido adaptarse a las distintas necesidades, requerimientos y exigencias que la sociedad ha demandado en este siglo y medio de vigencia. Por ello, estamos ciertos que sin perjuicio de las disímiles realidades particulares de los distintos conservadores de bienes raíces a lo largo del país, hemos hecho esfuerzos efectivos, en palabras del profesor Nicolás Nogueroles, para suplir “carencias y lagunas de una legislación fruto de otra época, pero que es diariamente interpretada para adaptarla a las necesidades del tráfico inmobiliario”.

Así lo demuestra el trabajo sistemático de la Corporación de Estudios Registrales y de la Asociación de Notarios en la participación activa en organizaciones internacionales como IPRA-CINDER, UINL, así como en congresos y seminarios, publicaciones y proposiciones diversas.

No olvidemos que en Octubre de 2014, se realizó en Santiago el XIX Congreso Mundial Ipra Cinder de Registradores, con un gran éxito, organizado por la Corporación Chilena de Derecho Registral, al que asistieron representantes de más de 40 países, y en el que el Profesor Sepúlveda tuvo una activa participación.

Así también lo refleja la adecuación que los propios conservadores hemos realizado en el funcionamiento de nuestros oficios. Hoy, la mayoría de los conservadores han logrado incorporar tecnologías de la información a su actividad; utilizan firma electrónica avanzada para la emisión de sus certificados y copias (más de dos millones y medio de documentos se firman anualmente por los conservadores del país); cuentan con páginas web para otorgar información a los usuarios, para permitir la consulta de índices y la solicitud de algunos trámites; muchos oficios registrales ya han iniciado el uso del folio real electrónico; 16 conservadores (cuyo número aumenta mensualmente) se encuentran interconectados para crear la mayor plataforma de consulta registral del país; los plazos de inscripciones o de solicitud de copias han bajado drásticamente; y, por último, las escrituras que emiten los notarios son crecientemente suscritas con firma electrónica avanzada lo que impide su falsificación y da mayor seguridad y rapidez al sistema.

A las conclusiones que llega el profesor Sepúlveda en su libro, quisiera compartir con él y con ustedes algunas de las conclusiones a que he llegado durante mis años de ejercicio como conservador:

a.- Es fundamental que el proceso calificadorio de los registradores sea completo y riguroso y que en la práctica incluya la revisión de la legalidad y validez de los actos jurídicos, aun cuando las normas legales que regulan el proceso calificadorio pudieren ser ambiguas o incompletas, como única forma de dar mayor valor y certeza al registro y favorecer así el tráfico jurídico.

b.- Es de suma importancia efectuar las inversiones necesarias en tecnologías de la información con el objeto de contribuir a formas más simples, rápidas y seguras de efectuar las inscripciones, y de dar acceso virtual a los interesados de toda la información registral e histórica de cada inmueble, con el propósito de facilitar los estudios de títulos y promover el mercado inmobiliario y financiero, aunque las normas legales no hagan obligatoria la utilización de la tecnología y aunque la técnica registral sea la del folio personal.

Para ello estimamos que es necesario que todos los conservadores estemos en línea para proporcionar una información completa a nivel nacional.

c.- La práctica en Chile ha confirmado que la organización registral a cargo de un funcionario como auxiliar de la administración de justicia, que se financie con los ingresos que le proporcionan los usuarios del sistema, sujetos a aranceles fijados por la autoridad, que solicitamos sean claros y actualizados, es una fórmula que presenta ventajas al otorgar poder calificadorio a la autoridad pública del conservador sin tener que depender de recursos provistos por el gobierno de turno, lo que ha permitido el fortalecimiento del sistema registral con un bajo costo para el usuario como porcentaje del valor total del inmueble, y con tiempos de respuesta que lo ubica entre los países más eficientes del mundo; y

d.- La generación de conocimientos y de rutinas registrales como resultado del desarrollo de la doctrina, de la jurisprudencia y de la aplicación de la práctica registral, debe transmitirse entre los registradores para uniformar criterios que contribuyan a la mejor gestión y perfeccionamiento permanente del sistema registral en su conjunto. En esta materia las organizaciones o asociaciones gremiales nacionales e internacionales de registradores tienen mucha importancia y han cumplido y seguirán cumpliendo un rol en la defensa de los mejores estándares registrales.

Quisiera terminar señalando que, aún reconociendo ciertas deficiencias en las que se puede incurrir en el proceso calificadorio, es posible concluir, a nuestro juicio, sobre la base de los datos que arroja el registro de la Propiedad del Conservador de Santiago, que todos los inmuebles ubicados en la esfera de su competencia se encuentran inscritos y que la exhaustiva labor de control de legalidad para acceder al registro ha tenido y tiene como resultado la prácticamente inexistencia de juicios de nulidad, reivindicatorios y de inoponibilidad, generándose así la confianza en que los titulares inscritos de un inmueble son efectivamente sus poseedores y dueños, con la certeza jurídica que ello implica a favor de las transacciones inmobiliarias.

Valorizamos el aporte doctrinario de Marco Antonio Sepúlveda y también sus observaciones a la práctica de los conservadores, porque en ambos niveles se juega la fortaleza y las bondades del sistema registral chileno que, en nuestra opinión, goza de buena salud, sin perjuicio de los mejoramientos que día a día se están implementando por los propios conservadores apoyados en los adelantos que permiten el uso de las tecnologías de la información.

Muchas gracias.

Luis Maldonado Croquevielle

Conservador de Bienes Raíces de Santiago
Vicepresidente conservador de la Asociación de Notarios, Conservadores y Archiveros Judiciales
de Chile
Presidente de la Corporación Chilena de Estudios de Derecho Registral