

# Discurso de Luis Maldonado Croquevielle, Presidente Corporación Chilena de Derecho Registral

Quisiera comenzar transmitiéndoles que su Excelencia la Presidenta de la República señora Michelle Bachelet Jeria, se ha excusado de asistir al presente congreso, por motivo de una gira oficial fuera del país, deseando que el Congreso tenga un éxito total.

Señor Presidente de la Excelentísima Corte Suprema, don Sergio Muñoz Gajardo, Señor Ministro de Justicia, don José Antonio Gómez Urrutia, Señor Secretario General de IPRA-Cinder, don Nicolás Nogueroles Peiró, Honorable señor Ricardo Rincón, Presidente de la **Comisión** de Constitución, Legislación y Justicia de la Cámara de Diputados, Señora Presidenta del Colegio de Abogados de Chile Señora Olga Feliú.

Señoras y señores Embajadores extranjeros, Honorables Ministros de la Corte Suprema de Chile y de la Corte Suprema de España, Presidentes y Ministros de Cortes de Apelaciones de Chile, Señor Subsecretario de Justicia don Marcelo Albornoz Serrano, Señora ex Fiscal de la Excelentísima Corte Suprema, Señora Mónica Maldonado, Señoras y señores conservadores, registradores, notarios, abogados, y profesionales afines al estudio del derecho registral,

Señoras y señores,

Amigas y amigos asistentes a esta ceremonia de inauguración del XIX Congreso Mundial de Derecho Registral Ipra Cinder 2014:

Como presidente de la Corporación Chilena de Derecho Registral y del Comité Organizador del XIX Congreso Mundial de Derecho Registral IPRA-CINDER, tengo el inmenso honor y la gran alegría de dar la bienvenida a todas y todos ustedes a nombre de las instituciones que represento.

Agradezco la confianza depositada por la Asamblea General de IPRA-CINDER celebrada en Ámsterdam en septiembre de 2012, al designar a Chile como país sede del presente congreso.

Agradezco también, en representación de la Corporación Chilena de Derecho Registral, muy especialmente al Senado de la República, al Poder Judicial, a la Cámara de Diputados, y al Ministerio de Justicia, por el apoyo y confianza que

todos los señalados estamentos y poderes del estado, nos han otorgado para la realización de este Congreso Mundial de Derecho Registral.

También quisiera reconocer a los aquí presente. Sé el esfuerzo que ha significado para cada uno de los asistentes provenientes de los distintos países de América, Europa, Asia y Oceanía poder estar aquí, y se los agradezco muy especialmente. Tengan la certeza que, no solo cada uno de los miembros del directorio de la Corporación que presido, sino que además, cada registrador chileno aquí presente, estará a su disposición para asistirlos en todo aquello que requieran.

Para los registradores de Chile es muy representativo realizar la ceremonia de inauguración en este salón del congreso nacional. Andrés Bello, uno de los intelectuales más influyentes del siglo XIX, y autor de nuestro Código Civil de 1857 –vigente a esta fecha–, fue senador de la República de Chile por casi 30 años (entre 1837 y 1865).

A él debemos, sin duda, nuestro sistema registral. En efecto, el sistema registral chileno se inicia con el Código Civil de Bello de 1855 y el Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces del año 1857.

El sistema implementado por estos dos nuevos cuerpos legales significó un notable avance en seguridad jurídica y en la garantía y prueba de la propiedad de bienes raíces y derechos reales constituidos sobre ellos, avances que, aún después de 157 años, se mantienen plenamente vigentes.

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, sin mayores cambios en su regulación.

Especial mención debo hacer a la adaptación de los conservadores a las nuevas tecnologías de la información, lo que les ha permitido prestar servicios cada vez más eficientes y seguros, facilitando al mismo tiempo el acceso de los usuarios al registro, tanto para su visualización como para requerir alguna certificación o inscripción.

En este sentido, debo destacar que, desde la entrada en vigencia de la ley de firma electrónica, y en especial del auto acordado de la Excelentísima Corte Suprema del año 2008, los conservadores han suscrito en forma progresiva cada vez más documentos mediante la aplicación de firma electrónica avanzada, esperándose llegar este año a más de dos millones de documentos suscritos de esta manera.

De esta forma, ya no es necesario concurrir físicamente a muchos de los conservadores para requerir alguna certificación, se puede hacer a través de sus respectivos portales web, recibiendo el usuario la certificación en forma electrónica.

Por otra parte, un porcentaje cada vez mayor de conservadores han digitalizado sus protocolos, restringiendo sede esta forma su consulta sólo a la imagen digital, con lo que su función de custodia se cumple de mejor manera.

A su vez, por la aplicación de tecnologías de la información, y aún cuando en Chile se utiliza la técnica registral de folio personal, un número creciente de conservadores lleva igualmente en forma paralela la información predial en fichas electrónicas, en un sistema similar a la técnica de folio real. Ello se hace sin norma que los obligue, sino solo como forma de mejor gestionar el oficio registral, conservar la historia de la propiedad raíz, y otorgar un mejor y más seguro servicio a la comunidad.

Estos avances han permitido no sólo otorgar mayores niveles de certeza, seguridad jurídica y confiabilidad, sino que además, y quizá más importante aún, un mejor, más cercano, transparente e igualitario acceso de los usuarios al Registro.

Ahora bien, y aun cuando existe consenso acerca de las innegables ventajas de este sistema, ventajas que deben ser, evidentemente, conservadas y potenciadas, no hay que olvidar que nuestro sistema da y ha dado seguridad y certeza jurídica por 157 años a nuestros usuarios, permitiendo por ejemplo una gran expansión de las Hipotecas y en consecuencia del sistema financiero a raíz de las mismas, que los juicios reivindicatorios no alcancen a más de un 0.02 por ciento, de la propiedad inscrita, pero al mismo tiempo también estamos conscientes de que hay que introducir mayor eficiencia, tecnología y seguridad, reforzando los principios originarios de este sistema.

El Ministro de Justicia don José Antonio Gómez, ha anunciado recientemente una serie de modificaciones y adecuaciones a nuestro sistema registral. En síntesis, la iniciativa contemplará perfeccionar los mecanismos de acceso a la función, mayor fiscalización a cargo de los fiscales judiciales y aplicación intensiva de tecnologías de la información, entre otras.

El directorio que presido apoya todas las medidas, normas y regulaciones que tiendan a otorgar un mejor y más certero servicio a la comunidad; al desarrollo de la carrera funcionaria en la que predomine el mérito y una selección objetiva de los postulantes; a la distribución racional del territorio jurisdiccional de los conservadores; y a la modernización de los registros.

En consecuencia, celebramos todas las medidas propuestas por el señor Ministros que vayan en la antedicha dirección, y esperamos ellas se concreten a la brevedad.

En este contexto, la celebración en Chile del XIX Congreso Ipra – Cinder, es una excelente oportunidad para conocer y recibir abundante y valiosa información sobre las mejores prácticas, experiencias, fracasos y avances, de

los distintos países representados en este Congreso, como así también, los más recientes desarrollos doctrinales y jurisprudenciales en materia registral.

Quisiera aportar la experiencia a esta abundante y valiosa información, compartiendo con ustedes algunas conclusiones a que hemos llegado con la Directiva de la Corporación de Conservadores durante estos últimos años:

1. 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; aunque 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.
2. 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.

3. 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
4. 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. Y justamente, este propósito es el que nos reúne hoy. A este respecto, quisiera reconocer la labor desempeñada por el secretario general, don Nicolás Nogueroles, en beneficio y en pro del desarrollo y fortalecimiento de Ipra-Cinder.

Doy por inaugurado el XIX Congreso Mundial de Derecho Registral.

Muchas gracias.