

XIV CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

(Moscú 1 al 7 de junio del 2003)

PROBLEMAS DE COOPERACIÓN ENTRE LOS ENCARGADOS
DEL REGISTRO INMOBILIARIO CON NOTARIOS Y ÓRGANOS
FISCALES, CATASTRALES Y TÉCNICOS

EDMUNDO ROJAS GARCÍA
CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES
SANTIAGO DE CHILE

**PROBLEMAS DE COOPERACIÓN ENTRE LOS ENCARGADOS DEL
REGISTRO INMOBILIARIO CON NOTARIOS Y ORGANOS
FISCALES, CATASTRALES Y TECNICOS.**

RESUMEN DE LA PONENCIA

En Chile la cooperación de los funcionarios a cargo del Registro de la Propiedad –Conservadores de Bienes Raíces- con los órganos fiscales, catastrales y técnicos estatales, si bien implica una carga atendida su gratuidad, -sea que se trate de informes, inscripciones y subinscripciones, copias de éstas y certificaciones- dicha gratuidad se equilibra y compensa con el sistema de remuneración establecido por la ley sobre la base del cobro de derechos por las actuaciones registrales -conforme a un arancel que periódicamente dicta el Ministerio de Justicia- los que están fijados en un tres por mil del monto del acto o contrato que se inscribe con un máximo de \$384.000.- (US\$548) -salvo para los Conservadores de Santiago, Valparaíso, Viña del Mar y San Miguel que sólo pueden cobrar el 2 por mil y un máximo de \$256.000.- (US\$366); esto en atención al mayor volumen de negocios sujetos a registración que existe en estas ciudades. Además el arancel establece derechos fijos por carilla de copia de la inscripción, certificados respecto de la situación registral de cada inmueble inscrito, como así también por las subinscripciones e inscripciones relativas a actos o contratos sin monto determinado.

En relación al notario ante quién se otorga el acto o contrato inscriptible, éste agota su participación con la entrega que hace al interesado de las copias de la escritura pública o instrumento público o privado protocolizado con que el portador de copia autorizada por el respectivo notario requiere la inscripción o subinscripción que corresponda al Conservador competente a cargo del respectivo Registro.

El texto in extenso concerniente a este punto del temario y que sigue a continuación, abunda en más detalles relativos a la naturaleza y ámbito de la función del encargado del Registro del sistema registral chileno y las cargas a que está sujeto el Conservador.

Esta ponencia se complementa con un anexo en idiomas castellano y ruso que comprende; a) un organigrama del Poder Judicial y del cual forman parte los Conservadores en su calidad de Auxiliares de la Administración de Justicia en el que se incluye, además, una síntesis del marco jurídico relativo a los Conservadores y sus funciones; b) un

diagrama de flujo de una gestión registral; y c) una expresión gráfica del proceso registral.

TEXTO DE LA PONENCIA

En Chile la transferencia por acto entre vivos y la transmisión por causa de muerte de los inmuebles, se hace por la inscripción del título en el Registro de Propiedad. La hipoteca, el usufructo, el derecho de uso y el de habitación, el arriendo con promesa de venta y las servidumbres, el censo y la renta vitalicia se inscriben en el Registro de Hipotecas y Gravámenes y en el Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar, se inscriben los embargos sobre inmuebles, las medidas cautelares que obstan a la enajenación o constitución de gravámenes también sobre inmuebles, la promesa de venta de éstos, la resolución declaratoria de quiebra y las interdicciones.

Similares Registros se llevan en relación a las aguas y a las minas, las que si bien son de propiedad de Estado, sin embargo los particulares pueden constituir derechos de aprovechamiento respecto de las aguas y de explotación sobre las minas, y en razón del dominio que les reconoce la ley sobre tales derechos pueden enajenarlos, hipotecarlos, gravarlos y sujetarlos a prohibición de gravar y/o enajenar y para cuyo afecto deben practicarse las inscripciones pertinentes en los respectivos Registros.

Además de estos Registros existen los de Comercio, de Prenda Agraria, Industrial y Especial de Prenda, que a diferencia de los de inmuebles, minas y aguas no requieren de 3 Registros sino que de uno solo.

Todos estos Registros se llevan en medio papel y en ellos se practican las inscripciones y subinscripciones previa presentación del título que da cuenta del acto o contrato, o de la resolución judicial o administrativa, que para su eficacia jurídica y oponibilidad a terceros y medio de prueba y publicidad, dispone la ley que se inscriban, inscripción ésta que se practica precediendo a ella la anotación del título en el Libro Repertorio con indicación de la naturaleza de la inscripción que se requiere, individualización del requirente y hora de la presentación del título, con exigencia de consignar en dicho Libro Repertorio nota de cierre diario que indicará bajo la firma del encargado de la oficina de Registro la cantidad de títulos anotados bajo una serie particular de números.

Este Libro, al igual que los Registros, se abre el primer día hábil del año y concluye el último día hábil del mismo año calendario.

Esta anotación fija la prioridad registral, dado que los efectos de las inscripción –que puede practicarse hasta dentro de los 2 meses siguientes a la fecha de la anotación del título – se retrotraen a la fecha de la referida anotación, no obstante cualesquiera inscripción que se hubiere practicado en el lapso intermedio entre una y otra inscripción.

Si no es factible la inscripción, se dejará constancia en el título y en el Libro Repertorio de tal circunstancia y el interesado puede en tal caso desistirse de ella, subsanar el defecto que obsta a la inscripción o bien recurrir al juez, quien con el mérito del informe que debe emitir el Conservador para precisar los motivos que a su juicio obstan a la inscripción, resolverá al respecto, y si ordena practicar la inscripción, el Conservador deberá hacerlo así señalando que la hace en virtud de lo ordenado por el Juez.

La anotación del título en el Libro Repertorio y su calificación son elementos esenciales para practicar las inscripciones.

Las inscripciones son una resumen del título y una vez practicadas no pueden cancelarse de oficio por el Conservador. Cada inscripción deberá contener las notas de referencia para establecer fehacientemente su relación con otras inscripciones que digan relación con ella y con el bien y/o derechos inscritos a que la inscripción respectiva se refiera.

Las inscripciones son requeridas por la persona que el mismo título señale, en el que, por regla general, se faculta al portador de copia autorizada por el Notario ante quién se otorga para hacer tal requerimiento.

Si se trata de inscripciones o cancelaciones ordenadas por un juez, la regla general es que la resolución que ordena un u otra se notifique por intermedio de un receptor judicial, que es un funcionario del orden judicial que, entre otras de sus funciones, tiene la de notificar las resoluciones judiciales dejando constancia en el expediente respectivo del hecho de la notificación, fecha y hora de la misma y su firma como así también la del notificado en su caso, o su negativa de hacerlo.

El encargado del Registro es el Conservador, funcionario judicial nombrado por el Presidente de la República, que tiene a su cargo el Oficio respectivo bajo su responsabilidad y atiende a los gastos corrientes y de capital que la mantención del oficio demanda, con los derechos que cobra a los usuarios con arreglo a un arancel fijado periódicamente por el Ministerio de Justicia.

Las actuaciones registrales que requieren el Estado, las Municipalidades y las personas e instituciones exentas del pago de derechos en virtud de la ley, deben practicarse gratuitamente como así también debe emitir en igual forma los informes y practicar las actuaciones que en virtud de disposición legal expresa están exentas del pago de derechos.

Los Conservadores, así como se ajustan en sus actuaciones al cobro de los derechos que el arancel fija, se ajustan también al estricto cumplimiento de las obligaciones que diversas leyes les imponen, ya sea en orden a practicar actuaciones sin cobro de derechos o con derechos rebajados por razones de asistencia social, fomento de la construcción -en especial de viviendas y particularmente de viviendas económicas- como así también del crédito hipotecario otorgado para su adquisición.

En el caso de la función registral chilena hay un adecuado equilibrio entre lo que puede cobrar por sus servicios el Conservador y los derechos que no puede cobrar por tener interés en la actuación respectiva el Estado o los sectores de la sociedad que por su minusvalía económica deben ser, con arreglo a la ley respectiva, objeto a un trato excepcional en lo que al pago de derechos arancelarios se refiere.

Los servicios del Estado que manejan o requieren información inmobiliaria son, entre otros, el Servicio de Impuestos Internos, la Tesorería General de la República, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ministerio de Obras Públicas, Ministerio de Minería, Dirección de Aguas, Ministerio de Bienes Nacionales, Servicio de Geomensura y Minas del Estado, los Departamentos de Obras de las Municipalidades, Archivo Nacional, Servicio Agrícola y Ganadero, Instituto Geográfico Militar e Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

Todas estas instituciones están desarrollando un plan para unificar la plataforma en que recaban y proveen información, con el objeto de racionalizar los medios de captura y suministro de la información territorial que manejan, de manera tal de optimizar tales elementos y así no dispersar ni duplicar información que, estando bajo una misma plataforma, permitirá mejorar el manejo de dicha información.

En lo que dice relación con los Conservadores, la Corporación Chilena de Estudios de Derechos Registral propende por ahora a uniformar los criterios de calificación de los títulos, y venciendo algunas dificultades que ha encontrado, propiciar la sustitución del folio personal por el folio real, ya que éste sistema registral, con los medios tecnológicos de que ahora se dispone, podrá ser más dinámica, más pública y con una base tecnológica más adecuada y mejorar así la información que por su propia naturaleza maneja y debe poner a disposición de los usuarios.

Los usuarios tiene acceso gratuitamente a los asientos registrales, las que pueden consultar en las oficinas del Conservador respectivo; si requieren copia de las inscripciones, y certificaciones acerca de ellas, tales copias y certificaciones se expiden y otorgan previo requerimiento del interesado y pago de los derechos correspondientes que se fijan en el arancel que confecciona periódicamente el Ministerio de Justicia.

En el caso de inscripciones, certificados y copias y diversos informes requeridos por los Servicios del Estado, los Tribunales de Justicia y por entidades o personas que por ley están exentas del pago de derechos, éstos lógicamente no se cobran y constituyen una carga que deben asumir los Conservadores en su calidad de Auxiliares de la Administración de Justicia.

Del mismo modo, deben los Conservadores cumplir las funciones que la ley les encomienda como Secretarios de las Juntas Electorales, organismos previstos por la ley para coadyuvar a la realización de los procesos electorales en la elección de Presidente de la República, Senadores, Diputados y Concejales de las Municipalidades, teniendo con tal objeto bajo su custodia los Registros Electorales Locales, ocuparse de su actualización y ponerlos a disposición de las Mesas Receptoras de Sufragios en los locales de votación que funcionan en cada acto electoral o plebiscito dentro del distrito electoral respectivo.

De lo dicho fluye que el sistema registral chileno se financia con los derechos que por las actuaciones registrales pagan los particulares en proporción al monto del acto o contrato sujeto a registración, la frecuencia con que los mismos particulares requieren dichas inscripciones, solicitan copias o certificaciones de éstos y con los cuales los Conservadores a cargo de los Oficios Registrales deben atender al pago de los gastos corrientes y de capital en que incurren para otorgar el servicio que prestan con la colaboración del personal cuyos sueldos también pagan con cargo a los derechos que perciben.

Dicho sistema significa liberar al Estado de la mantención y financiamiento del Servicio Registral, que adscrito al Poder Judicial, está sujeto al control y supervisión de éste que lo ejerce a través de las Cortes de Apelaciones, las que a su vez encomiendan a uno de sus miembros – Ministro Visitador – tal supervisión y control, el cual a su vez sirve a la Corte respectiva para hacer la calificación anual de los funcionarios del orden judicial –entre ellos a los Conservadores– calificación a la que están sujetos por mandato de la ley.

Este sistema trae aparejado un importante y necesario grado de independencia funcionaria para el Conservador y que se refuerza con la prohibición, común a todos los funcionarios del Poder Judicial, de

militar en partidos políticos y tomar en las elecciones populares o en los actos que las precedan más parte que la de emitir su voto personal; esto, no obstante ejercer las funciones y cumplir los deberes que por razón de sus cargos les imponen las leyes. Tienen además la prohibición de mezclarse en reuniones, manifestaciones u otros actos de carácter político o efectuar cualquiera actividad de la misma índole dentro del Poder Judicial y sujetos también a otras prohibiciones que apuntan a salvaguardar la independencia que como funcionario del Poder Judicial debe mantener.

Además de estar sujetos a estas prohibiciones deben soportar las cargas antes señaladas en cuanto a practicar gratuitamente diversas actuaciones y la obligación de emitir diversos informes, que además de importar una responsabilidad, implica disponer de personal y tiempo para tales efectos, mas ello se compensa en parte con la posibilidad de contabilizar en gastos la remuneración que debe pagar a dicho personal y por ende disminuir también en parte su carga tributaria que, según el monto de los ingresos, puede alcanzar a un 43% de ellos.-

De lo dicho fluye que la estructura organizacional del sistema registral chileno, su sistema de financiamiento, como así también la remuneración por los servicios que presta el encargado del Registro, tiene un grado de equilibrio con las cargas a que está sujeto, lo que permite concluir que tal sistema no merece reparos en este orden de materias, sin perjuicio de que existan otras que si bien podrían ser objeto de algún cuestionamiento, quedan fuera del marco de este punto del temario a analizar en este XIV Congreso del Centro Internacional de Derecho Registral

EDMUNDO ROJAS GARCIA
CONSERVADOR DE BIENES RAICES DE SANTIAGO
CHILE