

Legal |  
Opinión | Artículo 2 de 2

# Una distinción fundamental: registros de titularidades y registros de hechos

**"...En el proyecto no se aclara si dicha incorporación implica una desafectación de la gestión de los registros por parte del conservador o si se trata solo de una transmisión de datos para la obtención de un archivo general de carácter nacional. En este último caso, el problema se producirá por la doble fe pública que existirá frente a una información que podría ser contradictoria..."**

Viernes, 09 de agosto de 2019 a las 11:45



A<sup>-</sup> A<sup>+</sup> Imprimir Enviar

## Jaime Alcalde

Actualmente se discute en el Congreso un proyecto para modificar el sistema notarial y registral en sus aspectos orgánicos y funcionales (Boletín N° 12092-07). Son muchas las cuestiones que cabe observar, pero hay una que sobresale por su carácter basal. Se trata de la distinción entre registros de titularidades y registros de hechos, cuya comprensión permite dar coherencia a cualquier sistema en lo que atañe al funcionario que cumple la tarea de llevar el registro y al modo en que este opera. Detrás están en juego principios como el de legalidad, calificación y legitimación registral, que son cruciales para garantizar la seguridad jurídica.

Sucesivas reformas han roto la manera en que deberían conformarse los registros. Con el pretexto de facilitar el acceso a la información, se ha radicado en el Servicio de Registro Civil una serie de registros existentes o de nueva creación. Es cierto que todos ellos comparten algunos principios comunes, pero esto no elimina que hay una

diferencia que les confiere especificidad: unos testimonian hechos que ocurren durante la vida de una persona y que inciden sobre su estado civil, condición o capacidad, mientras que otros dan cuenta de titularidades sobre el objeto registrado, sea de manera constitutiva o declarativa. Esto permite efectuar un summa divisio de los registros, para distinguir entre aquellos que certifican hechos ocurridos y aquellos que refieren titularidades.

Resulta razonable que dicho servicio exista para velar “por la constitución legal de la familia” y que su “objeto principal [sea] registrar los actos y hechos vitales que determinen el estado civil de las personas y la identificación de las mismas” (art. 3° de la Ley 19.477), puesto que su función es dar cuenta de hechos que han ocurrido: que una persona ha nacido, ha muerto, ha cambiado de género o de nombre, se ha casado o celebrado un acuerdo de unión civil, ha alterado su filiación, etcétera. Se trata de situaciones delimitadas por presupuestos que hacen que su ocurrencia pueda ser fácilmente constatable por los medios que la ley establece. Esto explica que el oficial del Registro Civil sea el ministro de fe de dichas situaciones (art. 29 de la Ley 19.477), sin que requiera tener formación jurídica (art. 32 de la Ley 19.477): el control preventivo que ejerce es mínimo y viene condicionado por circunstancias preestablecidas: son otras las personas que señalan que una situación ha ocurrido (como sucede con el nacimiento o la muerte) o bien el propio oficial la percibe por sus sentidos (como ocurre con la celebración de un matrimonio o acuerdo de unión civil). Incluso más, la Ley 4.808 señala que el oficial debe consignar las declaraciones de los comparecientes, haciendo las observaciones del caso si le declararen hechos evidentemente erróneos; pero ante la insistencia de las partes, ellas han de ser admitidas y consignadas tal como fueron hechas, junto con las observaciones de dicho oficial (art. 14), vale decir, sin excluir aquello que es ostensiblemente falso.

Distinto es el sistema previsto en el Código Orgánico de Tribunales para los conservadores: ellos son ministros de fe encargados de llevar los registros de derechos que la ley establece (art. 446), lo que explica que deban ser abogados con méritos comprobados (art. 287). La calificación profesional exigida para el cargo se condice con la función de control preventivo que ejercen respecto de los instrumentos que se les presentan, la cual está constituida por las precauciones que la ley contempla para el ingreso de un derecho en el registro y luego para sus sucesivos traspasos, modificaciones o extinciones. De ahí que el conservador tenga atribuciones para calificar tanto la existencia y estado jurídico de la titularidad que se pide inscribir como la congruencia entre la descripción del objeto sobre el que recae el título y los caracteres que tiene en la realidad. Por consiguiente, su cometido no es puramente fáctico, sino que exige comprometer su fe pública respecto de la existencia de ese derecho y su consiguiente oponibilidad a terceros, con una responsabilidad civil, penal y funcionaria aneja. Por eso, la calificación registral evita inscribir cuando ello sea “en algún sentido legalmente inadmisibles” (art. 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces), lo que sucede cuando la inscripción no produce los efectos que le son propios por un defecto respecto de las partes o el negocio, tanto en sus formas extrínsecas como en la validez de sus disposiciones.

La ruptura de esta dualidad registral se produjo en 1985 con la creación del Registro de Vehículos Motorizados, que la Ley del Tránsito confía al Servicio de Registro Civil (art. 39), el cual hasta entonces estaba a cargo del Conservador de Vehículos Motorizados (art. 40 de la Ley 15.231). No resulta difícil darse cuenta cuál fue la razón de esta decisión: esa clase de bienes está sujeta a un constante cambio locativo, lo que dificulta la comprobación de su inscripción si se rigiese por un sistema territorial como el que existe para los conservadores. Siendo así, y por ser dicho servicio de alcance nacional, se le confió a un registro de titularidades sobre vehículos motorizados (arts. 39 y 41 de la Ley del Tránsito). Con todo, su funcionamiento es diferente del que se observa respecto de la propiedad raíz. Ante todo, porque la constitución del dominio, su transmisión, transferencia y los gravámenes sobre vehículos motorizados se sujetan a las normas que el derecho común establece para los bienes muebles (art. 38 de la Ley del Tránsito), lo que significa que la titularidad no es consecuencia de la inscripción en el registro. Ella constituye una presunción simplemente legal de que el titular es el dueño del bien (art. 44 de la Ley del Tránsito) y sirve para hacer oponibles a tercero los actos que recaigan sobre el mismo (art. 41 de la Ley

del Tránsito), además de dar origen a la responsabilidad solidaria con el conductor por los daños que se ocasionen con el uso de ese vehículo motorizado (art. 174 de la Ley del Tránsito). Sobre las inscripciones que se le requieran, el servicio ejerce un control preventivo de carácter formal (art. 49 de la Ley del Tránsito) y que atañe a que los títulos cumplan con las menciones mínimas establecidas en el reglamento (arts. 5° y 11 del DS 1111/1984, del Ministerio de Justicia).

Algo parecido ocurre con el Registro de Prendas sin Desplazamiento, que también se confía a dicho servicio (art. 28 de la ley del ramo incluida en la Ley 20.190). Sin embargo, hay una diferencia con el registro recién referido, puesto que el derecho real de prenda se adquiere, prueba y conserva por la inscripción del contrato de prenda en tal registro (art. 25), teniendo el servicio unas supuestas atribuciones de control preventivo respecto de las inscripciones que se le requieran (art. 28), las cuales no son desarrolladas en el reglamento respectivo (DS 722/2010, del Ministerio de Justicia). Los problemas que esto produce son conocidos en la práctica forense.

El proyecto en actual discusión ahonda esta ruptura al prever la creación de un repositorio a cargo del Servicio de Registro Civil, donde se incluirán las inscripciones, subinscripciones, cancelaciones y demás anotaciones que hubiere practicado diariamente cada Conservador de Bienes Raíces. Como esta es una cuestión cuyo desarrollo se entrega a los reglamentos que posteriormente se dicten, en el proyecto no se aclara si dicha incorporación implica una desafectación de la gestión de los registros por parte del conservador o si se trata solo de una transmisión de datos para la obtención de un archivo general de carácter nacional. En este último caso, el problema se producirá por la doble fe pública que existirá frente a una información que podría ser contradictoria: por una parte, la que proporciona el conservador mediante sus registros y, por otra, la que puede certificar el Servicio de Registro Civil desde el repositorio a su cargo. No es aventurado pensar que esto puede ser un primer paso para suprimir el oficio de conservador, sucesor del anotador de hipotecas creado por una pragmática de 1768, lo que a la larga obligará a la contratación de un seguro de título inmobiliario para sustituir la fe pública proveniente de la calificación registral.

Aprovechando esta oportunidad, resulta aconsejable que se vuelva a dar coherencia al sistema registral mediante la división entre los registros de hechos que debe llevar el Servicio de Registro Civil, porque inciden sobre la identidad, estado civil y capacidad de las personas, y aquellos que implican una calificación a cargo de un conservador debido a la titularidad que está comprometida en la actuación que se requiere. De esta forma, los Registros de Vehículos Motorizados y de Prenda sin Desplazamiento pueden quedar a cargo de un Conservador de Bienes Muebles, con asiento en cada comuna o agrupación de comunas que correspondan al territorio jurisdiccional de un juzgado de letras. El acceso general al respectivo registro se puede solucionar fácilmente mediante la intercomunicación de datos, algo que no sucedía en 1985, como ya ocurre con varios conservadores por propia iniciativa, o bien merced a la existencia de un registro central, como en el caso español.

\* Jaime Alcalde Silva es profesor de Derecho Privado de la Universidad Católica.

---

## EL MERCURIO

Términos y condiciones de la Información © 2002 El Mercurio Online