MI PYME CUMPLE

El Derecho Registral es un derecho fundamentalmente orientado hacia los terceros y a las relaciones que mantenemos con ellos día a día, esto se debe a que el Derecho Registral es aquella rama del Derecho, conformada por las normas y principios jurídicos que regulan la existencia y funcionamiento de los registros públicos junto con regular a los órganos que se encargaran de llevar dichos registros. Estos se referirán a todos los derechos que nuestra legislación considera inscribibles o a los cuales sujeta a requisito de publicidad.

Desde un punto de vista completamente jurídico, la inscripción y publicidad del Derecho Registral se orientan a la oponibilidad del acto a terceros ¿cómo podemos explicar esta frase? La oponibilidad de un acto a terceros se refiere a la capacidad que podemos tener de hacer valer, por ejemplo, una compraventa ante personas que no hayan participado de ella, y que, de esa manera, estos se vean obligados a respetarla y reconocerla.

De esta manera entonces el Derecho Registral defiende la veracidad de las cosas que nuestro legislador considero suficientemente importantes como para que fueran almacenadas en registros públicos, y que dichos registros fueran llevados por funcionarios públicos en los cuales se depositaría la confianza del público general. Estos funcionarios son lo que se conoce como ministros de fe pública y su labor se refiere a "dar fe" de que los documentos y/o inscripciones dan cuenta de una realidad actual e integra.

Actualmente en Chile contamos con multiplicidad de distintos registros públicos de este tipo, entre los más importantes podemos considerar a los Conservadores de Bienes Raíces, a los Archiveros Judiciales y a los Notarios. Cada uno de ellos designado siguiendo un procedimiento ordenado por la Ley y sujeto a todas las garantías de nuestra Constitución, además, se les exigieron ciertos mínimos o requisitos para poder postular al cargo. Por lo anterior se da que el número de cada uno de estos se ve limitado por distintos factores, como, por ejemplo, el factor territorial, esto es muy fácilmente apreciable en los Conservadores de Bienes Raíces, los cuales están limitados a 1 en una determinada agrupación de comunas.

Ahora desglosaremos las funciones de los 3 registros públicos más importantes y por quien son llevados.

Primero, el Conservador de Bienes Raíces es el encargado de llevar varios registro simultáneamente, el de propiedad, donde se registra a quien pertenece cada propiedad y porque, el registro de hipotecas y gravámenes, donde se anota cualquier limitación a la que pueda estar sujeta cualquier propiedad, el registro de interdicciones y prohibiciones, aquí constara cualquier limitación a propiedades o personas que no permitan transferir la cosa a otros, el registro de aguas, donde constara la propiedad de los derechos de aguas que vengan con las distintas propiedades, y por último el registro de comercio,

donde se anotarán todas las sociedades que sean constituidas por las personas, además de sus modificaciones.

Los Notarios son ministros de fe pública que se encargan de regular los actos entre privados y de dar cumplimiento a las formalidades exigidas por la Ley en ciertos actos como la compraventa de propiedades, dándole así validez a estos actos ante terceros. Junto con esta función el Notario debe llevar registro de todos las actos o contratos que se celebren ante él y los guardará por un determinado periodo de tiempo. Los Notarios también están sujetos a variadas limitaciones, pero mucho menos estrictas que las de los Conservadores, podemos apreciar esto en su gran cantidad, ya que en Santiago hay más de 40 notarías mientras que 1 Conservador de Bienes Raíces.

Finalmente, los Archiveros Judiciales, son bastantes menos que los notarios, en cantidad se aproximan a los Conservadores, pero cumplen una función distinta. El Notario está obligado a guardar sus registros en la notaría por solo un tiempo limitado, esto debido a que debe seguir atendiendo al público y estar constantemente dando fe de los nuevos actos, entonces pasado ese plazo deben enviar sus registros al Archivo Judicial, quien se encargara de mantenerlos disponibles para el público. Además, tendrá que guardar los expedientes judiciales que fueran archivados, de la misma manera que es necesario liberar espacio en las notarías hay que hacerlo en los tribunales de justicia, los cuales enviarán al Archivo los expedientes que se encuentren terminados o que se hayan dejado de tramitar por variadas y al ser estos públicos, al igual que los instrumentos notariales, deben estar siempre disponibles para el público.

José Guglielmetti

Estudiante Facultad Derecho PUC