

INFORME DE LA MISIÓN OFICIAL ASISTENTE AL  
XXXII ENCUENTRO DEL COMITÉ LATINOAMERICANO DE CONSULTA REGISTRAL

1. Por **Punto V** del Acta de sesión de **Junta Directiva N° JD-026/2019**, de fecha 7 de febrero de 2019, se autorizó a los suscritos a asistir al XXXII ENCUENTRO DEL COMITÉ LATINOAMERICANO DE CONSULTA REGISTRAL, desarrollado del 8 al 12 de abril de 2019, en la ciudad de Guayaquil, Ecuador.

2. El **Comité Latinoamericano de Consulta Registral**, se fundó el 6 de noviembre de 1986, para un intercambio igualitario, solidario y sin limitaciones, con el propósito de recoger los fundamentos utilizados en esta materia por cada país.

La municipalidad de Guayaquil brindó el apoyo para la celebración del evento de este año, con la finalidad de que las experiencias de sus representantes, tendrán un efecto multiplicador, para mejorar el servicio registral a favor de los ciudadanos de los países miembros.

3. Se inició con la ponencia de Costa Rica, por parte del Msc. Didier Salazar Vallejos, quién refirió el Fortalecimiento de la Seguridad Registral. Para combatir actos que atentan contra la seguridad registral, que incluye el Notario, el Registro y el Poder Judicial, el Catastro y Registro se unieron en el año 2009, precedido de una mejora del salario, se dio un sistema de reparto automático, lo cual produjo otro escenario. Se consideró acercamientos con la Dirección del Notariado y se establecieron alertas electrónicas para el titular registral respecto a lo realizado por el Notario, para evitar trámites fraudulentos.

En cuanto a El Salvador, René Alfonso Padilla y Velasco, expuso la Naturaleza y Alcance de la Función Calificadora. En conclusión, la finalidad de la publicidad NO es requisito para la validez del acto o contrato causal. Existe una deliberada supresión por el legislador de la facultad genérica de examinar la validez de los actos mismo. Solo se limita la validez formal del documento. En todo caso el documento registral es declarativo y constitutivo. Es un sistema *traditio percata*, es decir que la tradición se perfección con la formalización del documento y no con la registración del mismo.

Por Ecuador, Vilma Barba, consideró que el Registro de la Propiedad, constituye un medio técnico a través del cual se proyecta la publicidad en su función de proteger el tráfico. La publicidad es el fin el registro es el medio. Independientemente de los sistemas registrales, constitutivos o declarativos de cada país, son los sistemas registrales los que conducen la aplicación del derecho inmobiliario, interpretación e integración de sus normas. Apoyados en los principios registrales.

El siguiente panelista por Ecuador, en representación del Registro de la Propiedad del Cantón Cayambe, refirió la Administración de Justicia Indígena del País, donde en el Registro de La Propiedad han llegado resoluciones que involucran bienes inmuebles. En 1990 se dio el primer levantamiento indígena. En ella el estado garantiza las formas de organización y de administrar justicia. En el año 2018 se reconoció 21 derechos colectivos y se incorporaron a la justicia indígena, y se dijo que las autoridades de las comunidades pueblos y nacionalidades indígenas ejercen jurisdicciones jurisdiccionales conforme a su justicia ancestral y derecho propio, y ejercen justicia en base a sus propios procedimientos y del derecho consuetudinario.

Para **República Dominicana**, su registro es singular, porque el sistema de ellos es de tipo "Torrens", determinado por una intervención norteamericana, pues se trata de afianzar las posesiones extensas de tierra que tenían los norteamericanos y gobiernos de ocupación, por lo que se transportó el sistema y desde 1920 impera en el país, los inmuebles son objeto de un proceso de deportación o saneamiento, un proceso de limpieza, se libra una etapa catastrales y se pasa a un juez de tierra o inmobiliario. Opera con un sistema especial, operan uno alimentando el otro. Hay cuatro órganos que dependen del Poder Ejecutivo. Existe un Abogado del Estado, quien la obligación de velar por el respeto de la legalidad, y opera por situaciones anómalas como la falsedad documental motorizado por el Registro de la Propiedad. Cuando el Registrador ve anomalías se dirige al Abogado del Estado o al Ministerio Público del Estado. El sistema tiene una fuerte fe pública por cuanto es constitutivo hay una presunción de exactitud en el sistema. Solo la presunción de fraude y de error material admiten prueba en contrario. El derecho no prescribe. Es un sistema importante y tiene protección importante, pero con un enemigo común, como es la falsificación documental y el fraude.

En el caso de **Colombia**, respecto del principio de especial y publicidad registral, su régimen jurídico tiene como punto de referencia, el Código Civil de Napoleón. El registro es un servicio público prestado por registradores del registro público. En el año 2000 se pensó en privatizarlo. Pero se sometería a licitación el servicio público. El registro es constitutivo para que nazca el derecho es necesario inscribirlo, surte efecto "*erga omnes*". Además, se tiene por objeto probar y determinar la existencia de un derecho real.

En el caso de **Brasil y Bolivia**, el Doctor Alberto Ruiz, expuso sobre que el dominio corresponde al que lo posee el inmueble, y su pérdida se puede generar por:

- a) Doble dominio

b) Abandono

c) Asiento registral viciado anomalía (fraude inmobiliario)

La sustitución de personas o la utilización de poder ineficiente pueden generar tales consecuencias. También se puede dar sobre un mismo inmueble que parcialmente se sobrepone a otro. En las causas de la superposición o doble venta, se suponen errores de título, error en la determinación del inmueble, invasión casos activo y pasivo, inexistencia de plano de mensura en origen y la inexistencia de circulación catastral.

El sistema registral en **Panamá** es constitutivo de derechos y es convalidante respecto del tercero de buena fe. Si un título se anula, no crea un efecto dominó donde el tercero pierde su derecho, es protegido el derecho por tribunales de justicia. La tarea de modernización consistió en presentar un diagnóstico de falencias, en la crisis del 2008, el Centro bancario Nacional se mantuvo, es fuerte. El tema de *Panamá Papers*, impactó mucho, se mermó en la constitución de Sociedades Anónimas.

El ponente JOSE DE ARIMATEIA BARBOSA, de **Brasil**, se refirió a los avances sobre Catastro y Registro de 850 millones de hectáreas. No se tiene un Catastro Nacional de tierras. En las Amazonas viven 5 millones y casi 200 millones en el resto del país. Los asentamientos sobreviven con ayuda del gobierno y no son propietarios de tierras. El sistema registral, tiene referencias generales de Francia, donde el derecho constituye solamente por el contrato. La publicidad se limita a la oponibilidad. El sistema actual es Declarativo-Constitutivo, quien no registra no es dueño, se necesita un solo registro obligatorio, y es función del estado desde 1864. En cuanto a su naturaleza y fines, es una organización técnica y administrativa destinada a garantizar la publicidad, autenticidad, seguridad y eficacia de los actos jurídicos. Hay una ley de notarios y registradores. Se tiene registro de derechos reales. La Constitución solo se refiere a registro de notarios y registradores, sin especialidades.

Seguidamente la representación de **Cuba** relaciona que es de naturaleza jurídica que funciona con el sistema de folio real, no es obligatoria. El asiento es un extracto del documento, lo lleva un registrador, quien resuelve haciendo efectiva la publicidad. Se rigen por la ley hipotecaria de 1893 conocida como Ley Maura. En Cuba, el Registro de la Propiedad, tuvo una interrupción que hasta el año 2000 se retomó. Titular, objeto y derecho deben acreditarse ante el registrador. La publicidad material es la protección que el registro ejerce sobre el tráfico jurídico, son los efectos sustantivos del registro, que se compone por el principio de legitimación, exactitud, presunción iuris tantum y

que es eficaz, exacto y vera, y el principio de legalidad o *iure et de iure*. También se toma en cuenta la publicidad formal.

Respecto a **Ecuador**, el Registro de la Propiedad Municipal en Guayaquil. La evolución tecnológica. A mediados de los 90 se inició con una base de datos y nació la ficha registral, en el 2006 se distribuyó el soft ware denominado "Sire". En el 2011 se creó la empresa pública municipal de registro de la propiedad. En el 2015 se proyectó la digitalización de libros, en el 2017 se perfeccionó la conexión entre Catastro y el Registro de la Propiedad. Actualmente apareció la cedula mobiliaria registral donde consta el resumen de los movimientos principales del inmueble y si el inmueble tiene gravamen o prohibición para su venta. Los certificados actuales se entregan en 15 minutos y si amerita revisión no es mayor a 8 días.

Para **Costa Rica**, el Sistema de Registro Electrónico de Mandamientos, como medidas cautelares emitidas por jueces de la república. Conocidas como gravámenes o cargas. Es producto de un acuerdo interinstitucional con el poder judicial. Este tramita los mandamientos iniciales civiles laborales, penales, familia, agrario y de transito u otra naturaleza. Los mandamientos judiciales pueden ser cancelados dentro del despacho judicial. Se da servicio 24 horas y 7 días a la semana, particularmente el servicio para los jueces siempre estará abierto. Se tiene la firma digital respecto de los jueces. Están sumados el sistema de bienes inmuebles, muebles y garantías inmobiliarias.

En **España**, se ha considerado que las nuevas tecnologías de la información y la comunicación van sustituyendo la intervención del hombre en los procesos evolutivos. las máquinas tienen más rapidez y eficiencia u óptima. El algo común a las facetas de la vida humana. Afirman que los sistemas de automatismo informatizado abaratan costes al estado. El sistema de seguridad jurídica preventiva, se evidencia con la administración de justicia con la existencia de un registro de derechos. La ecuación de la seguridad se mide por el valor, el precio y el riesgo. El asunto se simplifica:

- a. Prescindiendo del notario
- b. Recurriendo a los Smart Contracs
- c. Relativizando la importancia y el resultado final

Una justicia veloz puede ser ineficaz. Debe haber control de legalidad, alcanzar legitimación o fe pública, proporcionar seguridad, tener efectos positivos a medio plazo. La Inseguridad jurídica premeditada, interesa a litigantes y aseguradoras.

Se tiene la participación de la representación de **Nicaragua**. Para entender la trazabilidad del procedimiento se debe tener en cuenta que los registros están adscritos a la Corte Suprema de Justicia, al igual que jueces y notarios, los registradores los nombra. Están organizados territorialmente en los 15 departamentos o provincias. Desde el año 2010, entró en vigencia la Ley General de registros Público y su Reglamento, sus registros son públicos y declarativos. Una situación que no se previó fue escanear los asientos, sin antes tener la seguridad plena de que no existen prevenciones, por lo que han tenido que recomenzar. Su modelo de gestión es integrada con Catastro y Registro, se llevan transacciones tratando de evitar el papel. Se tiene desconfianza a lo tecnológico. Los usuarios son Abogados, Notarios y Gestores, y se está conectados con la Dirección General de Ingresos, con la Alcaldía, con el Padrón Electoral, para verificar la situación ciudadana de los comparecientes. Los Registradores son nombrados de manera indefinida.

Acto seguido se escucha el aporte de la representación de **España**, en el tema informático. No se determina todo lo relacionado a los registros, principios y ubicación de datos. Un registro electrónico no determina ni supone nada, por lo que solo debería prescindir del local físico, reducirlo para servir al ciudadano. Un registro electrónico no debería generar papel, solo documentos electrónicos. Solo debería contener el día a día del registro. Para solucionar un problema, no debería considerarse el registro electrónico, pues se puede considerar el registro anterior. Hay acciones concretas que no son necesarias en papel, ni digitalizado en un registro. Considero que hay controles legales que aún lo demandan manejar datos en documentos. El temor no es la creencia que cambiaría el sistema registral, sino que la ley y políticas de los países deben avanzar. Los países con avance tecnológico han fusionado sus sistemas tecnológicos y legales en sintonía. Incluye la firma electrónica.

El Registro de Córdoba en **Argentina**, se tiene una triada de documento matriz, título y asiento registral. Todo genera asientos primero del sistema cronológico causal, hasta llegar al sistema de folio real. El país tuvo una crisis y siendo una entidad administrativa dependiente del ejecutivo, se decretó una medida consistente en crear un sistema de registro nuevo, autorizaciones para otorgar documentos de acuerdo a los roles otorgados a cada persona. Seguidamente se crearon mini registros, mediante la gestión integral de folios y que no fuera a otro sector de proceso. Fue hasta

el 2011, que se creó el folio real y se evitó manipular la copia. Pero se re escaneaba la matrícula habiendo pasado a la digitalización de folios en el año 2013, hasta llegar a la digitalización del folio móvil. La idea era no manipular más los folios, por lo que sobre la imagen del folio digitalizado se imprimía la copia de seguridad y se creó un anexo que estandarizaba las marginaciones que se hacía con el folio real electrónico. En el 2017 se dotó los asientos informáticos de firma digital. En la actualidad se tienen 7432 documentos que se procesan en un promedio de 15 días.

En **Colombia**, existe una coordinación de Registro y Catastro, el Dr. Eduardo Caicedo Escobar expuso sobre los diferentes Libros existentes en el Registro, los cuales pasaron a la sistematización del registro, en ese episodio, los ingenieros sugirieron suprimir los linderos por la forma en que se especificaban, muy genéricos, luego se comenzó a exigir medidas precisas, técnicas. Colombia tiene 1101 municipios 114 millones hectáreas. El notario exige el certificado catastral de identificación del inmueble. En los negocios jurídicos se hacía un negocio jurídico de compraventa donde el avalúo era menor y se ahorraban el pago de notario y registrador, pero se miente en la escritura pública. Recientemente una Ley de Refinanciamiento, exige que la información que se da sea real. El documento CONPES 3958 del 26 de marzo de 2019. Recomienda realizar el diagnostico de archivos para continuar la migración de datos del sistema y realizar un diseño, desarrollo e implementación del repositorio maestro de datos para el catastro y el registro (cumplido diciembre de 2022).

La delegación de **BRASIL**, expuso el tema: *El folio real, nuevas figuras de derechos reales*. No se debe confundir con derecho de superficie, sino un derecho nuevo que se usa mediante una legislación. La ley de Condominio que complementa en el año 2008, que suplementar a ley de propiedad horizontal. La ciencia del derecho está en constante transformación cuando el mundo tiene un nuevo derecho necesita adaptarse. La propiedad antes era absoluta, hay, porque todavía no hay lo suficiente para toda la propiedad necesita cumplir sus funciones social y económica. Ya vivimos el tiempo de una propiedad compartida. El factor elementos – tiempo se convierte en relevante. No se confunda el sistema de Multipropiedad con la Comunidad Común, en esta todos titulan propiedad al mismo tiempo, pero limitado en el aspecto cuantitativo. La evolución en este caso, es la multipropiedad, que permite el ejercicio pleno de la propiedad en un determinado tiempo. La dinamización del mercado inmobiliario representa un fuerte impacto en el registro inmobiliario. En Brasil tiene origen en el hecho social, siendo descrito por la doctrina y respaldado por la jurisprudencia del Superior Tribunal de Justicia. Se otorga a su titular las facultades de usar y gozar de una propiedad por un periodo de tiempo, teniendo facultad de disponer, y la indivisibilidad

del inmueble. Cada uno es titular de una fracción de tiempo. Incluye las instalaciones, equipamientos y el uso y goce. Dentro de los deberes del multipropietario están de responder por los daños causado, comunicar los eventos y avería, entre otros; y como deberes usar el inmueble en el tiempo correspondiente desocuparlo cuando haya desgaste natural del inmueble, etc. La tecnología con factores que evolucionan el mundo de los negocios.

En **Argentina**, la *regularización dominial*, un concepto más amplio que la regulación inmobiliaria, se ha planteado el interés en urbanizar los asentamientos poblacionales precarios o barrios populares. Se pretende evitar que el populismo político desdibuje la estructura jurídica. Se ha sancionado una ley nacional que se ocupó de los asentamientos. Este concepto de informalidad urbana, no se refiere a un asentamiento poblacional precario exclusivo, es toda infracción a una normal de derecho urbanístico y sería injusto ubicarla solo en esos sectores con pocos ingresos y estructura. Desde la perspectiva académica, la informalidad urbana:

- a) Con sin título o con título inscrito
- b) Sin título o con título inscrito. O construir más de lo que el reglamento me permite. Todas las expresiones son una cultura y no una conducta.

La informalidad urbana sin título de propiedad se legalicen las posesiones de tierras no siquiera catastradas, no se tiene título, pero existe una voluntad del estado de llegar a un derecho de propiedad, es un concepto genérico de regularización dominial. La Ley tiene unos 5 meses de vigencia, en el año 2017 el poder ejecutivo nacional creo el registro nacional de barrios populares para la regularización y regulación popular urbana. Se debe saber qué regularizar y en qué estado se encuentra. No es un relevamiento catastral. Este registro implicó relevar más de 4400 territorios de la ciudad. Lo que se releva es el inmueble suelo, sobre los que se asientan los barrios, las construcciones y personas

Por parte de **Perú**, la *ocupación del suelo y el derecho de propiedad de los extranjeros*. Es una necesidad humana que brinda bienestar social y económico. Formalizar la propiedad mantiene vigente el folio real. Como regla general existe igualdad de condiciones entre peruanos y extranjeros, salvo dentro de 50 kilómetros de la propiedad, minas, tierras, bosques, fuentes de energía. Hay una excepción como el caso de la necesidad pública, que debe ser declarado por decreto supremo a cargo del Ejecutivo. No se quiere reformar la ley porque consideran que la disposición legal no garantiza nacional y la soberanía, no es norma previsor, favorece las invasiones

y el espionaje. Respecto a la necesidad pública, se han creado proyectos de ley para levantar la restricción, no hay gran cantidad de extranjeros, pero se aumentan cada día con las movilizaciones humanas. Considera que la modificación constitucional no es la solución. El legislador de 1920, lo planteó como una necesidad pública. El argumento del interés social, tiene un elemento común compartido y es el bien común. El Tribunal Constitucional suele analizar utilizando la razonabilidad y proporcionalidad, no usa el test más complejo de idoneidad o adecuación, necesidad y proporcionalidad en estricto sensu. Se discute en Perú que debe ser materia de modificación esa disposición constitucional, pero debe ser como lo dijo el legislador de 1920 como una necesidad pública, un derecho de control difuso.

La representación del **Uruguay** expuso EL RÉGIMEN DE VIVIENDA DE PROMOCIÓN SOCIAL. Trae beneficios si el destino es enajenar o el arrendamiento o con opción a compra. Incide en los aspectos fiscales, se quiere promover esta vivienda. Cuando el proyecto se declara promovido, se logran estos beneficios por no pagar impuesto a la nación y en determinado plazo se exonera de impuesto de arrendamiento al propietario. Al registro ingresan promesas de compraventa y son amparados por el derecho real, etc. La modificación o accesión a la propiedad horizontal y su trascendencia. Es una extensión del derecho de la propiedad de acuerdo al principio de CESIÓN DEL DOMINIO, rige el principio de autonomía de la voluntad y no afecta el derecho de los propietarios de los bienes individuales. El propietario se puede reservar el derecho de sobre elevar o transferirlo a terceros. Necesita escritura pública, luego el plano realizado ingresar las nuevas torres, como la del block uno, luego, dos, luego tres, etc. Se modificó el reglamento de copropiedad con nuevos planos y descripción. Si se pacta una unidad determinada se debe controlar la inscripción de esa modificación, la célula catastral le dará nueva adición e incluirá los cambios.

En **PERÚ**, se dan problemas de la propiedad horizontal, en el ordenamiento jurídica se denomina régimen de la propiedad inclusiva y propiedad común. La ley 157 la regula. Debe existir una edificación o conjunto de edificaciones donde existan secciones de propiedad exclusiva de varios propietarios o tener esa vocación, y es un régimen opcional cuando es un solo propietario, y es obligatorio cuando las secciones han sido transferidas a terceros. Los procedimientos de regularización de reglamento interno no se han inscrito, porque son costosos, se requiere de publicaciones y porque se exige una mayoría absoluta para acortar regularizar los reglamentos internos. Si el edificio tiene 10 secciones de propiedad exclusiva, para regularizarlos, necesita el voto de 6 propietarios. Lo ideal es adoptar el acuerdo con mayoría simple solo de los que asisten. En Perú

no se permite. El Tribunal ha interpretado las normas indicando que para adoptarlo se requiere de la mayoría del universo de propietarios y no solo de los que asistan. Para constituir el Reglamento Interno, está permitido inscribir la anotación preventiva de régimen de propiedad exclusiva y de propiedad común con la pre declaratoria de fábrica. El Código Civil Peruano, prohíbe las hipotecas sobre bienes futuros. Pero en el año 2008, en una directiva se señala que sí es posible hipotecar. El razonamiento fue que esa sección de propiedad en futuro es un bien futuro complejo porque tiene una parte que sí existe, como es el terreno. Por ello sí procede constituir hipotecas sobre esas futuras secciones y propiedad exclusiva. Las declaratorias tiene la vigencia de 1 años y puede ser renovada mientras esté vigente la licencia de construcción. Aunque la figura no es muy usada, la ocupa 1 de cada 10 constructores. El régimen es para predios urbanos, pero no para predio rural que tiene otro destino. El Tribunal Registral ha señalado que el ordenamiento jurídico peruano la constitución del régimen de propiedad exclusiva y común únicamente resulta aplicable a los predios de naturaleza urbana y no a los predios de naturaleza rural. En ese sentido, se ha pronunciado en la Resolución 2815-2018 – SUNAP – TR – L del 23/11/2018, indicándose que el reglamento que rige las relaciones donde coexisten bienes de propiedad exclusiva y bienes comunes respecto de predios rurales no es un acto inscribible. El sistema de Constitución Registro del Reglamento Interno en Predios Rurales no es CONSTITUTIVO es DECLARATIVO. Porque a partir de la venta ya son propietarios.

Seguidamente **Argentina**, conversa sobre el Contrato de FIDEICOMISO en Argentina. En el 2015 se unifican los códigos civil y comercial de la nación y se incorpora la figura el contrato de fideicomiso antes regulado y una regulación nueva con la situación del dominio fiduciario. Se transmite la obligación de inscribir el contrato en el registro que corresponda. La norma no tiene ni plazo, ni sanción, por ello adolece de la fuerza para cumplirla. Los fideicomisos anteriores al 2015, la norma local dice que se es competente desde una norma inconstitucional, porque la competencia de los registros debe ser dictada por normas de fondo. La temporalidad de la norma decidió que los anteriores y presentes pueden inscribir el derecho real del dominio fiduciario independientemente de la inscripción del contrato. Así se inscriben los bienes objeto del fideicomiso. Si hay una cesión de los derechos derivados, no lo quieren inscribir, ni se exige, pero si hay una modificación de los sujetos y si el contrato es inscribible, la modificación también lo es por ser una cuestión de fondo. La cultura es que las cesiones no quieren que aparezcan, ni declararlas, pero a nivel de inscripción las partes intentan que no se inscriba, no se hace, pero debieran, porque la norma lo ordena, así como sus modificaciones. El fideicomiso no se limita al contrato de construcción, sino también a la

administración familiar y al fideicomiso testamentario, que protege a las partes, siempre que se inscriba el contrato en el registro que corresponda.

Finalmente, la delegación de Brasil expuso EL DERECHO A LA ALTERACIÓN DEL NOMBRE Y RECTIFICACIÓN DEL GENERO EN LOS OFICIOS, SIN CIRUGÍA DE REASIGNACIÓN SEXUAL: BENEFICIOS A LA POBLACIÓN TRANSGENERO Y EL PAPEL SOCIAL DEL REGISTRO. Estima **BRASIL**, necesario que se quiebren barreras. No se sienten correspondidos con su formación biológica. El Brasil pasaron muchos años para que fuera posible este tipo de reasignaciones de género y era necesaria la cirugía, pero actualmente, con la evolución de la sociedad se permite a que sin cirugía se alterara su género.

4. Con lo cual concluyeron las jornadas. Por acto solemne, los suscritos, en representación de El Salvador, rubricamos la Declaración de Guayaquil, con las conclusiones de las ponencias y con el compromiso de seguir apoyando el esfuerzo del Comité Latinoamericano de Encuentro Registral para un intercambio igualitario, solidario y sin limitaciones de los fundamentos utilizados en esta materia por cada país.

5. Los miembros de la misión oficial consideramos que la experiencia ha sido agotadora, pero enriquecedora, y que muchos de los conocimientos adquiridos indudable y seguramente serán utilizados para enfrentar los casos que corresponden a la competencia de la Gerencia Legal y del Área de Registro de Documentos en particular.

Así nuestro informe.

  
Lic. JULIO CESAR MERINO ESCOBAR  
Gerente Legal



  
Lic. RENE ALFONSO PADILLA Y VELASCO  
Colaborador Jurídico Especializado