

El despertar registral en Hispanoamérica. Crónica del XII Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral

SUMARIO: 1. ESTUDIOS TEORICO-PRACTICOS COMPARADOS.—2. DESPERTAR REGISTRAL EN HISPANOAMERICA: LA TECNICA.—3. DESARROLLO DEL XII ENCUENTRO.—4. DECLARACION Y ACUERDOS.—5. PRESENCIA DE ESPAÑA.—6. ANEXO (RESUMEN DE LA PONENCIA).

1. ESTUDIOS TEORICO-PRACTICOS COMPARADOS

En la ciudad de Lima (Perú) ha tenido lugar en octubre de 1997 el «XII Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral». Asistieron los representantes de los países fundadores —Argentina, Brasil, Costa Rica, México, Perú, Puerto Rico, Uruguay— con los adheridos posteriormente —Bolivia, Colombia, Chile, Ecuador, Guatemala, Nicaragua, Paraguay—, y los incorporados en ese año —Venezuela y Estados Unidos—. Por parte de España, como representantes del Colegio de Registradores, participaron JOSÉ SIMEÓN RODRÍGUEZ y EDUARDO MARTÍNEZ. Nosotros lo hicimos como invitado especial del presidente del XII Encuentro, doctor CARLOS CÁRDENAS QUIRÓS, superintendente nacional de los Registros Públicos. Como secretario-coordinador actuó el argentino ALBERTO F. RUIZ DE ERENCHUN. La representación la componían, primordialmente, registradores de aquellos países, aunque no faltaron algunos que actúan de notarios, magistrados de Cortes Supremas, y profesionales, como el letrado de la Cámara de Comercio de Madrid, MANUEL L. MEDEL Y BÁSCONES. En total, alrededor de unos doscientos (1).

(1) En el XII Encuentro se distribuyeron unos documentos básicos y actas declarativas sobre los anteriores encuentros que tuvieron lugar en Río de Janeiro, San José de Costa Rica, Cartagena, La Plata, México, Viña del Mar, Pinápolis, Cartagena de Indias,

Una vez hecha esta introducción informativa, y dejando al margen los actos sociales y organizativos —de verdadera altura y seriedad, con asistencia de altos dignatarios de **Perú**— creemos que merece la pena hacernos eco del *XII Encuentro*, que se desarrolló —**como** reiteradamente se ponía de manifiesto en algunas **intervenciones**— como tal, es decir, no como *Congreso*, ni con estilo de Academia. Nosotros que asistíamos por vez primera, lo veíamos como un gran Seminario de Estudios Prácticos Comparados, para los que el conocimiento de la realidad registral es sustancial.

Nos acoplamos desde el principio bien, aunque nuestra intervención —al margen de una prelección en la Agencia Tributaria Central-Registral de Lima-**Callao**—, sobre *El sistema registral español*. Fue más bien una reflexión filosófico-registral acerca de la *informatización-información*, dentro de una organización funcional de los Registros. Parece ser que este tipo de «Encuentros» nacieron como efecto emanación del CINDER, en el sentido de buscar un acoplamiento más directo, más específico, y acaso más práctico. Desde el punto de vista geográfico, más económico. Hay que situarse a la altura de la problemática general —**desde** el ángulo político, histórico, social o cultural-jurídico— de estas naciones hermanas para comprender bien el sentido y los efectos de ese tipo de reuniones. Como profesor visitante de más de catorce países hispanoamericanos, nos damos perfecta cuenta del papel que representan aquellos contactos por la experiencia propia y la de los demás.

2. DESPERTAR REGISTRAL EN HISPANOAMERICA: LA TECNICA

Se observa una cosa común: el deseo de alcanzar una registración de los actos y negocios jurídicos referidos a inmuebles, a sociedades mercantiles, a otros Registros Públicos —a veces con yuxtaposición no **delimitada**—. Junto a la problemática común acerca de la situación económica, jurídica y política de cada país, se advierte en todos ellos un deseo de avanzar. Cada vez la titulación jurídica, patrimonial o mercantil es más exigida para el propio desarrollo social, técnico, y en especial del afianzamiento del crédito, tanto personal como familiar e institucional. Aunque algunos de estos pueblos pasaron o intentaron ciertas reformas agrarias o estructurales, la verdad es que «el fervor» para contar con un Registro Público fehaciente, auténtico, responsable y creador de riqueza es muy grande.

Con frecuencia, esa anotación anterior se traducía en que el participante, en diálogo con otros asistentes, al exponer distintos supuestos problemáticos,

Porto Alegre y Buenos Aires. En este último se firmaron varios convenios, uno de ellos con España, publicado por JOSÉ LUIS BENAVIDES, registrador español, sobre cesión de datos de actos sociales en el Registro Mercantil, aunque luego no ha tenido efectividad.

razona, al tiempo, con argumentos generales, buscando soluciones o apelando a ellas con un carácter más bien doctrinal o teórico, pero que se consideraba fundamental para alcanzar un sentido práctico.

Y otra nota común fue la búsqueda de *soluciones técnicas* en la «llevanza» de los libros o... de los «discos ópticos». Y, curiosamente, en ocasiones dando saltos —que nos parecen bruscos o atrevidos. Por ejemplo, en Honduras, la transición de los Registros, llevados por jueces, para pasar a dejarlos en manos de «registradores» se motiva, precisamente, por una mecanización e informatización a ultranza, seguramente sin haber existido un poso, una cristalización doctrinal-práctica de la institución registral. Puede parecer incluso —dicho objetivamente y sin ánimo de polémica— que en algunos casos los planteamientos técnicos de algunos Registros —no de todos los Registros de un país— parece como si se quisiera edificar la casa por el tejado. Porque el sentido de la modernidad registral y la «adecuación» puede caer —y en algunos casos se cae— en el gigantismo, celeridad, brillantez o deslumbramiento que da la informatización. Esta última, incluso, opera a través de canales distintos —«empresas de servicios»— de los que es función registral en el sentido europeo-continental del término.

Y por último, indicar, como orientación general, que el sistema registral español, que se sitúa entre los moderados-progresistas en Europa, y muy acreditado internacionalmente, se presenta siempre como una referencia o punto de arranque. No ya por la permeabilidad ya existente, de colaboración o engranaje —50 «alumnos-registradores de Perú estuvieron en España en 1996 haciendo un intenso curso en el Colegio de Registradores»— sino también por el tronco común, tanto del Derecho civil como del mercantil y aún administrativo o procesal. Ya no digamos por la aproximación que da el idioma, la sangre, la cultura, la espiritualidad y hasta el folklore.

3. DESARROLLO DEL XII ENCUENTRO

Los temas centrales fueron los siguientes:

I. Informatización del sistema registral: Organización funcional de los Registros. Prospectiva con medios informáticos. Interconexión nacional o internacional. Acuerdo. Actividades de capacitación.

Intervinieron —entre otros— por este orden: LÓPEZ MEDEL y MARTÍNEZ GARCÍA (España); ROJAS GARCÍA (Chile); RUIZ DE ERENCHUN (Argentina); CAYRO y CEBALLOS (Perú); GREGORIO y MAINO (Argentina); RODRÍGUEZ LÓPEZ (Panamá), RAMOS (Uruguay).

Las intervenciones reflejaron:

- a) Una variabilidad de sistemas —incluso en España— en cuanto a empleo de medios electrónicos y según etapas de los procesos en las tareas **registrales**.
- b) Persisten aún inscripciones manuales, y en pocos países se dispone de sistemas eficaces de computerización o de transformación.
- c) Se empieza el empleo de medios electrónicos y aún de discos ópticos.
- d) «Se evidencia una acentuada preocupación por el debido respeto del derecho a la intimidad de los titulares de derechos inscritos» —fue el tema central de nuestra ponencia con el apartado e) que fue seguida con verdadero interés a lo largo del *Encuentro*.
- e) «No puede dejarse de lado el interrogante sobre dónde se va con esa **informatización**, para qué y a qué velocidad se debe ir, ya que la seguridad jurídica debe presidir toda evolución y las consecuentes resoluciones, apoyando la calificación del Registrador como dato ineludible, debiendo contemplarse el horizonte que ofrecen en nuestros días los derechos humanos y los derechos económicos vinculados a los derechos del individuo».

II. Registro Mercantil. Circulación internacional de sujetos y documentos mercantiles. Actos aislados y continuos. Publicidad del Registro Mercantil. Mecanismos de coordinación.

Intervinieron DUBOIS, VÁZQUEZ GUIJO, VÁZQUEZ PONCE, GOUNTI, por Argentina; DEL CARPIO, GONZÁLEZ BARRÓN, HUARIPATA, BALAREZO (Perú), entre otros.

La problemática versaba sobre la variabilidad de sistemas sobre el «mandato» y la representación, así como los controles de «hominias» y semejanzas. La solución sería intentar una *conexión registral* entre los diversos países.

III. Registro de la Propiedad/Inmueble/Hipotecas y otras garantías. Anotación de medidas cautelares. Modalidades y sistemas en cada país y en los espacios regionales. Circulación de modelos jurídicos.

Entre otros, participaron LÓPEZ DE ZABALIA, RUIZ DE ERENCHUN (Argentina); PORTUGAL FLORES, GONZÁLEZ LOLI, TINAGEROS, QUISQUE, BEDOYA, HUERTA, LINA HERCILLA, BUTRÓN, TAPIA, DELGADO SCHELJE.

Se estudió las tendencias o parámetros similares de las formas de garantía hipotecaria y la posibilidad o no del *Amerhipotecaria* o *hipoteca unilateral*, y en su caso la de *propietario*, orientándose —con participación importante

de la representación *española*— sobre las *fomras* de anotaciones preventivas, sus prórrogas y efectos previos a la ejecución, singularmente respecto a los embargos o cautelas ante bienes de los *esposos* o de la *sociedad conyugal*. También sobre el ámbito de la *calificación registral* respecto a los *mandatos judiciales*.

IV. Registro de la Propiedad automotor. Sistemas de inscripción. Efectos derivados de la interconexión informática de los registros. La inscripción registral como medio de prevenir el robo y la comercialización ilegal de los automotores. Sistemas de identificación de los automotores. Mecanismos de seguridad de los documentos y de los títulos, cédulas, placas.

Dado que este Registro de la Propiedad automotor escapa al sistema hipotecario español, al ser un registro meramente administrativo, no entramos en el detalle, ya que la problemática jurídica, técnica y administrativa es de otra índole.

V. Documentos. Requisitos registrales para la inscripción del documento extendido en el extranjero.

Enviaron trabajos JOSÉ SIMEÓN RODRÍGUEZ (España); ROCHA BRITO (Brasil); SACCHI (Uruguay); GUARDIOLA (Argentina); RODRÍGUEZ LÓPEZ (Panamá).

Se concluyó en que:

- a) No existe todavía —a no ser una apostilla por el convenio de La Haya, 1961— un mecanismo diferente del clásico.
- b) Hay cuestiones formales de «legalización» —bien expuestas por la representación *española*— de protocolización, de aranceles fiscales. En definitiva, de cumplimiento o relación con el orden *público interno*, al propio tiene que de seguridad jurídica.
- c) Hay que completar los sistemas desde los profesionales del Derecho, los notarios, los registradores y aún el propio Estado.

4. DECLARACION Y ACUERDOS

En el Acta final, firmada el 21 de octubre de 1997, hay una Declaración [propuesta por ERPEN (Brasil)], en el sentido de que los registradores *pongan su saber, servicios y el prestigio de sus altas funciones para la creación de una conciencia nacional en el sentido de que los excluidos y no tuvieran*

acceso de sus derechos al Registro, lo tengan, del mismo modo que se procuren los cambios legislativos en este sentido. (Las estadísticas de América Latina son alarmantes cuando se advierte que en algunos países hay porcentajes de hasta un 40 por 100 de ocupantes de tierras con falta de titulación, observación que vale para lo urbano y rural.)

Otro Acuerdo —a propuesta de ROSALES ARGÜELLO (Nicaragua), versa sobre la necesidad de una coordinación o codificación (2). Y la preparación de un proyecto marco para la conexión de los Registros, a semejanza de los convenios particulares que se vienen haciendo entre países, proyecto que parece habría de desenvolverse en el XIII Encuentro, cuyas cuestiones, dentro de los cinco temarios, se prefiguró ya en aquella acta final.

Se fijó para el próximo Encuentro, 1998, la ciudad de Panamá.

5. PRESENCIA DE ESPAÑA

Situado el ámbito y alcance de dichos «Encuentros», con lo que, efectivamente, tiene de relación y de aporte de experiencias y problemas, nuestra opinión —cualesquiera hayan sido los antecedentes y origen— es que se trata de una reunión de registradores, algunos notarios y profesionales registrales con un interés singular por el logro de esa «*conciencia nacional* para el logro de la *desinscripción*». A mí me recuerda —no sólo de las aportaciones escritas sino del diálogo y asistencia regular— aquella etapa en que nosotros preparamos nuestra tesis doctoral —*Teoría del Registro de la Propiedad como Servicio Público*, 1958— (luego vendrían las ediciones facsímil II, 1959; III, 1990) dentro de una corriente *desinscribitoria* que había sido ya endémica, y que llevaba a la celebración de oposiciones para Registros cada seis años, y a una espera entre los aspirantes ingresados de varios años.

El fervor *inscribitorio*, prácticamente en todos los países, viene impuesto por la *democratización progresiva* de los respectivos países, un mayor nivel cultural y jurídico, un *desarrollismo* económico —en la competitividad entre el área europea continental y la *anglo-americana*— y una revalorización de recursos, tanto materiales como financieros y crediticios.

Ocurre, sin embargo, que el problematismo registral surge —como en el área económica ha podido ocurrir con el paso de la azada a la ultraperforadora— a consecuencia de la mecanización-informatización que se agolpa a

(2) Sobre la codificación o publicación sistemática de Normas Registrales hubo varias propuestas como una necesidad urgente, dada la inmediatez de fronteras. Incluso se presentó la sugerencia —por un representante de Brasil— de llegar a una *codificación* de todos los Ordenamientos Registrales. Como un ejemplo modélico puedo citar el reciente «Compendio de Legislación Registral-Notarial». Edición oficial. *Gaceta Jurídica-Editores*. Ministerio de Justicia, 1.^a ed., 1997, 720 págs. Lima (Perú).

las puertas de las oficinas registrales, a veces sin haber pasado, o por una fundamentación **civil-hipotecaria** sustancial, o al margen de un pensamiento creador, por una filosofía y ciencia registral, para que la *apertura a la sociedad* —la máxima **información**— sea acompañada de una *profesionalización* y una *responsabilización*, no sólo ético-moral, sino económica, directa, sin corruptelas ni intermediarios.

No me atreveré a decir que estos países hermanos pasen por un *sarampión de crecimiento registral* de signo positivo y esperanzador. Pero esa es la experiencia de este **XII** Encuentro, en donde por la atención del doctor CÁRDENAS QUIRÓS, tuve la oportunidad —como ponente del **mismo**— de prestar atención y de prestarme a orientar —a las «puertas de mi jubileo profesional»— en distintos momentos y a diferentes representaciones.

España no puede quedarse en mero observador o a una asistencia de cortesía. Es necesario que se vaya a través del Colegio de Registradores y que éste preste atención para formar parte como *adherido* al acto fundacional con trabajos y colaboraciones que merezcan la pena, e incluso intentando una relación con el CINDER, en donde España tiene mucha fuerza. Nosotros —**personalmente**— también hemos aprendido de ese XII Encuentro. Y no sólo en lo técnico-registral, sino en algo más importante: la amistad entre profesionales, allende los mares, como un nuevo «descubrimiento» de compañerismo científico, jurídico, cultural y humano en el área de lo registral.

JESÚS LÓPEZ MEDEL
Registrador de la Propiedad

6. ANEXO

Resumen de nuestra ponencia:

«ORGANIZACION FUNCIONAL DE LOS REGISTROS INFORMATIZACION/INFORMACION»,

*tal como fue distribuida en el XII ENCUENTRO LATINOAMERICANO
DE CONSULTA REGISTRAL*

«El Registro de la Propiedad es institución jurídica de seguridad, instrumentado por un servicio público, abierto a la sociedad» (V. n.Ob., **Teoría del Registro de la Propiedad como Servicio público**, 3.^a ed., 1990).

Puede hablarse de una tendencia a la globación del hecho informático registral ante el que caben dos actitudes, una apocalíptica y otra apologética. Estudiar la informática como técnica instrumental es una reflexión esencial, permanente y rigurosa, como ya expusimos en nuestra obra **Propiedad inmo-**

biliaria y seguridad jurídica. Hay que evitar el riesgo de cierto determinismo registral, sustitutivo o erosionando la calificación o neutralizando, y aun sustituyendo, los principios hipotecarios.

*De otro lado, hay aspectos éticos y profesionales que pudieran deformar el marco de atención personal y de asesoramiento a terceros (V. R.ob., MEZQUITA DEL CACHO, **El Notariado y los Registros, orientación vocacional**, Madrid, 1986).*

Siempre al organizar funcionalmente un Registro había que atender a la realidad de cada país, tanto geográfica como cultural, y humanamente procurar la simplicidad del interno, la adecuación de la demarcación territorial, su descentralización y una apoyativa estatal o autonómica en determinados impuestos.

VICENTE SENDRA, magistrado del Tribunal Constitucional español, recientemente (V. **La Ley**, junio de 1997, y **Boletín del Colegio de Registradores**, agosto de 1997), ha centrado el tema ante el riesgo de que la informatización desmedida invade el principio del interés conocido (art. 601 del Código Civil y 221 de la Ley Hipotecaria) como exigencia de la publicidad en la colisión entre preceptos constitucionales, tales como la libertad de información y el derecho a la intimidad. **El registrador es el guardián de la seguridad jurídica y de los derechos fundamentales.**