



## ÍNDICE GENERAL

### PRIMER VOLUMEN

Prólogo	XXI
Presentación de la obra	XXIII

#### CAPÍTULO I EL SANEAMIENTO DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL INMOBILIARIA. EXPERIENCIA DEL REGISTRO INMOBILIARIO EN COSTA RICA

*José Carlos Álvarez Varela*

—Costa Rica—

I. El sistema registral costarricense	1
1. Creación de un Registro Inmobiliario como garantía de la seguridad jurídica	3
2. Organización del Registro Inmobiliario	5
3. Ventajas y garantías de un sistema registral desarrollado	6
II. Publicidad, mecanismos de modificación y saneamiento	7
1. Documentos legítimos para producir cambios en el contenido los asientos registrales	7
2. Inexactitudes en la publicidad registral	8
III. Régimen jurídico de la inexactitud en la órbita del derecho notarial y registral costarricense	21
1. Las medidas cautelares (publicidad noticia) como alternativa previa a la inmovilización del asiento registral	21
2. Modalidades de error que generan inexactitud en la publicidad registral	23
3. Principios registrales relacionados con el fenómeno de las inexactitudes	26
IV. Reflexiones finales	27
1. Sobre la seguridad jurídica	27
2. Sobre la publicidad registral	28
3. Sobre la inexactitud de la publicidad y el saneamiento de los asientos registrales	29
V. Bibliografía	31

#### CAPÍTULO II

#### EL OPEN GOVERNMENT DATA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD: ¿ES POSIBLE IMPLEMENTAR UNA POLÍTICA DE DATOS ABIERTOS SOBRE LOS DATOS REGISTRALES?

*Javier Anaya Castillo*

—Perú—

I. Introducción	33
II. La importancia de la "información" en el tráfico jurídico de los bienes	35
1. El problema de la asimetría informativa en la contratación impersonal	37
2. La importancia del registro: disminución de los costos de información en la adquisición de inmuebles	39
III. El open data: nuevo paradigma de la sociedad de redes	42
1. ¿Qué son los open data?	44
2. ¿Qué son los open government data?	46
2.1. Concepto de gobierno abierto	47
2.2. Finalidad e importancia de un gobierno abierto	50
2.3. Principios de los open government data	52
2.4. ¿Qué no es un gobierno abierto?	54

IV. Open government data en el registro de la propiedad: ¿punto de encuentro o desencuentro?	55
1. Dificultades para implementar una política de datos abiertos sobre los datos registrales	57
1.1. Los datos registrales no son per se datos abiertos por defecto	57
1.2. Los datos registrales no fomentan necesariamente la innovación	60
1.3. Los datos registrales no siempre son datos primarios	60
1.4. Los datos registrales no son gratuitos	62
1.5. Los datos registrales están protegidos por el derecho a la protección de datos	64
1.5.1. La protección de los datos personales y la privacidad a través del Registro	65
1.5.2. ¿Se requeriría de interés legítimo?	69
2. Datos registrales que podrían abrirse bajo el open government data	71
2.1. Apertura del dato catastral: la experiencia en el derecho comparado	72
2.2. Servicios en línea de la Sunarp: experiencia en el derecho peruano	78
V. Conclusiones	82
VI. Referencias bibliográficas	84

CAPÍTULO III  
PROGRESO EN BRASIL EN CATASTRO Y REGISTRO, AÑOS 2018/2019  
*José De Arimatéia Barbosa*  
—Brasil—

I. Origen de las tierras brasileñas, desprovistas de catastros	89
II. Georreferenciamiento	96
III. Progreso en el Brasil en catastro e inscripción	98
1. La creación y administración del Sinter	102
2. Las escribanías de registros de inmuebles y el Sinter	104
IV. El registro de tierras actualmente	113
V. Conclusión	115
VI. Referencias bibliográficas	116

CAPÍTULO IV  
LA MODERNIZACIÓN DEL SISTEMA DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL EN PANAMÁ  
*Rocío Abril de Vidal*  
—Panamá—

I. Antecedentes del sistema de inscripción registral en Panamá	121
1. Sistema Manuscrito de Inscripción (1913 a 1974)	121
1.1. Ley 13 de 21 de enero de 1913 (Gaceta Oficial, 1913)	121
1.2. Decreto ejecutivo 9 de 13 de enero de 1920 (Investigaciones jurídicas, 1985)	122
1.3. Sistema Automatizado de Datos y Microfilmación de Imágenes (1976 a 1999)	122
1.3.1. Dec.-ley 41 de 30 de septiembre de 1966 (Investigaciones Jurídicas, 1985)	122
1.3.2. Dec. 93 de 22 de julio de 1976 (Investigaciones Jurídicas, 1985)	123
1.3.3. Ley 3 de 15 de marzo de 1979 y su reglamentación a través del dec. 28 de 26 de marzo de 1979	124
II. Antecedentes de la modernización	126
1. Generalidad	126
2. Pilares del Proyecto	128
2.1. Marco jurídico	128
2.2. Procesos registrales (Consortio de Modernización Registral, 2012)	130

2.3. Metodología tecnológica (Ing. Ríos, 2019)	132
2.3.1. Plataformas y tecnología de última generación	133
2.3.2. Descripción del sistema.	134
2.3.3. El volcado de datos. Fase de importación de información registral	138
2.3.4. Metodología para el volcado de datos	139
2.3.5. La implementación	141
2.4. Recurso humano u operadores del nuevo sistema FutuReg	144
III. Puesta en producción del nuevo Sistema Electrónico de Inscripción Registral (SEIR)	148
1. Gestión de crisis en la puesta en producción	150
2. Puesta en producción, centro de contingencia y nivel de seguridad	151
IV. Fases de la modernización	153
V. Tipo de sistema registral de Panamá	156
1. Carácter constitutivo de la inscripción	156
2. Sistema de presunción de exactitud	156
3. No convalidante	157
4. Sistema <i>numerus clausus</i> de derechos reales	157
5. Sistema organizado por folios reales o técnica del folio real	157
6. Sistema eminentemente formalista	158
7. Sistema de inscripción por extracción y encasillado	158
8. Sistema de inscripción electrónico vinculada a la firma electrónica calificada	158
9. Nacimiento de fincas o inmatriculación por vía administrativa y oposiciones judiciales	159
10. De la publicidad registral	159
VI. Bibliografía	160

## CAPÍTULO V

### APLICACIÓN DE LAS TOLERANCIAS CATASTRALES - REGISTRALES EN LOS ACTOS QUE IMPLICAN LA MODIFICACIÓN FÍSICA DEL PREDIO: LA NECESIDAD DE MODIFICAR LA DIRECTIVA NRO. 01-2008/SNCP/CNC

*Maritha Elena Escobar Lino*

—Perú—

I. Introducción	163
II. Importancia de la eliminación de las inexactitudes registrales: principio de especialidad registral	166
III. Las tolerancias catastrales	168
IV. Supuestos en los que el Tribunal Registral ha señalado que se aplican de forma extensiva las tolerancias catastrales-registrales	171
V. ¿Se aplican las tolerancias a los actos que se realicen respecto a los predios de comunidades campesinas?	172
VI. Las tolerancias en los actos que implican la modificación física del predio	173
VII. La necesidad de modificar la directiva 01-2008-SNCP/CNC	177
VIII. Conclusiones	180
IX. Bibliografía	181

CAPÍTULO VI  
PERFILES DE LA REGISTRACIÓN INMOBILIARIA DE LA PROPIEDAD  
HORIZONTAL EN CUBA

*Marta Fernández Martínez*

—Cuba—

I. Apunte obligado de inicio	183
II. Edificios multifamiliares y propiedad horizontal. Inicio y trayecto legislativo	184
III. El Registro Inmobiliario y la propiedad horizontal	198
1. Sistema más común de inscripción de la propiedad horizontal	201
1.1. La finca matriz	201
1.2. Las fincas filiales	203
2. La inscripción de las urbanizaciones	207
3. ¿Es constitutiva la inscripción de la propiedad horizontal?	207
4. La inscripción de la propiedad horizontal en Cuba	208
4.1. La inscripción de los edificios en Cuba a partir de la década de los años 90	215
4.2. La inscripción del garaje	222
IV. Desafíos de su inscripción registral	224
V. Conclusiones	225
VI. Bibliografía	227
1. Fuentes doctrinales	227
2. Fuentes legales	228

CAPÍTULO VII  
ESPECIALIDADES DE LA COMUNIDAD DE BIENES Y LA INDIVISIÓN

*Maura Lylha Montoya Moreno*

—Nicaragua—

I. Breve introducción	231
1. Planteamiento del problema	232
II. Generalidades del Sistema Registral Inmobiliario en Nicaragua	235
1. Definición de Sistema Registral Inmobiliario	235
2. Características del Sistema Registral Inmobiliario Nicaragüense, según la Ley General de Registros Públicos	236
III. El Registro Público de la Propiedad y el proceso de inscripción	237
1. Registro Público de la Propiedad Inmueble	237
2. Importancia de la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble	238
3. Concepto de asiento registral	238
4. Clasificación de los asientos registrales	238
5. Definición de proceso registral inmobiliario	239
6. Tratamiento registral	239
6.1. Concepto de tratamiento registral	239
7. Principio de tracto sucesivo	240
8. Etapas del proceso registral	241
IV. De la comunidad de bienes según la doctrina	241
1. Definiciones de comunidad de bienes	241
2. Origen o fuentes de la comunidad de bienes, según la doctrina	242
3. Clasificación de la comunidad de bienes según la doctrina	242
4. Teorías sobre la comunidad de bienes.	243
V. De la comunidad de bienes según el Código Civil en Nicaragua	244
1. Definición de la comunidad de bienes	244
2. Características de la comunidad de bienes, según el Código Civil	246
VI. El problema de la indivisión	247
1. Obstáculos que surgen del Registro	249
2.Cuál es la relación que existe entre la comunidad de bienes y la indivisión	251

VII. Manual de Procedimiento para los Registros Públicos, sobre desmembración por división y sitios	251
1. Definición de acta de conformidad de linderos	252
2. Definición de certificado catastral	253
2.1. Diagnóstico y consideraciones finales	253
VIII. Bibliografía	253

CAPÍTULO VIII  
RÉGIMEN SOCIETARIO REGISTRAL ARGENTINO

*Pilar M. Rodríguez Acquarone*

—Argentina—

I. Antecedentes normativos	256
1. La Constitución Nacional	256
2. El Código de Comercio. 1862	256
3. La ley 19.550 de 1972	259
4. Organización local de los registros: unificación del registro y juzgado	260
5. Ley de Registros Nacionales. Ley 26.047 y el DNU 27/2018 ratificado por la ley 27.444	262
6. La ley 26.994 crea el Código Civil y Comercial de la Nación	263
II. El control de legalidad del registrador mercantil	263
III. La res. 7/2015 de la Inspección General de Justicia	266
IV. Restricción a la información del Registro Público	267
V. Necesidad de una ley nacional registral	268
VI. La res. 6/2018 sobre sociedades constituidas en el extranjero	270
VII. Regulaciones de los registros inmobiliarios de ciertos temas societarios como consecuencia de la sanción de la ley 26.994	270
VIII. Modernización de los registros públicos. La ley 27.349 y las sociedades por acciones simplificadas: SAS	275
1. Introducción	275
2. Sociedades por acciones simplificadas. Algunas cuestiones del régimen general	277
3. Actualidad en la materia en las distintas jurisdicciones del país	280
4. Régimen inscriptorio digital	282
5. Plataforma TAD. Trámites a distancia	282
6. Firma digital	283
7. Procedimiento inscriptorio digital	288
8. Algunos ejemplos de la práctica profesional en relación con el tratamiento protocolar de los documentos habilitantes que justifican la representación orgánica de sociedades con soporte electrónico	295
9. Rol del notario en la constitución, inscripción y funcionamiento de las SAS	300
10. Nuestra opinión	305
IX. Anexo: Anteproyecto de Ley Nacional de Registro Público del Esc. Norberto R. Benseñor	308
X. Bibliografía	327

CAPÍTULO IX

R-EVOLUCIÓN: DE LA PLUMA AL BLOCKCHAIN EN LOS REGISTROS  
ESPAÑOLES DE ESTANCOS VIRTUALES, THE NEXT CHAIN GANG Y EL TRAJE  
NUEVO DEL EMPERADOR

*Sergio Saavedra Morales*

—España—

I. Revolución	333
II. R-evolución	340
III. Firma, forma y re-forma	346
IV. Estancos virtuales y The Chain Gang	352

V. Cadenas de tracto y R-flexión	365
1. El traje nuevo del emperador	365
VI. Bibliografía	374

CAPÍTULO X  
 DIVERSAS FORMAS DE PROPIEDAD EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO  
 ARGENTINO. SU IMPACTO EN EL FOLIO REAL Y EN LA FUNCIÓN CATASTRAL

*Sebastián E. Sabene*

—Argentina—

I. Introducción	377
II. Diversas formas de propiedad. La presentación inicial de las figuras cuyo estudio se propone	381
III. El derecho real de propiedad horizontal	381
1. El plano de afectación a propiedad horizontal	384
2. La escritura pública de reglamento de propiedad horizontal como documento registrable	385
3. Inscripción del Reglamento de Propiedad Horizontal. Técnica registral. Planilla PHB y submatrícula PHA	387
IV. El derecho real de conjunto inmobiliario	389
1. Planimetría, documento registrable y técnica inscriptoria. Aplicación de las normas sobre propiedad horizontal	391
2. Situación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes	392
V. El derecho real de tiempo compartido	395
1. La escritura de afectación a tiempo compartido como documento registrable	397
2. Registración de los documentos portantes de la adquisición del derecho por los usuarios	398
VI. Los derechos reales de cementerio privado y sepultura	399
1. Situación normativa anterior al Cód. Civ. y Com.	401
2. La regulación de los cementerios privados en el Cód. Civ. Y Com.	403
2.1. Cementerio privado y sepultura. Dos derechos reales	404
2.2. Impacto de la regulación actual de los cementerios privados en los organismos catastrales	406
2.3. Los documentos inscribibles en el Registro de la Propiedad Inmueble	407
2.3.1. Escritura de afectación y reglamento de administración y uso	407
2.3.2. Escrituras de constitución y transmisión de derecho real de sepultura	409
VII. El derecho real de superficie	412
1. La suspensión temporal del principio de accesión	413
2. Modalidades de superficie admitidas en el derecho argentino	416
2.1. Superficie de primera modalidad	416
2.2. Superficie de segunda modalidad	417
3. Impacto catastral del derecho real de superficie	418
3.1. Exigencia de plano de mensura en todos los supuestos	419
3.2. Exigencia de plano de mensura solo en caso de superficie sobre parte materialmente determinada	420
3.3. Suficiencia del croquis ilustrativo	421
3.4. Exigibilidad de plano de mensura sin inscripción catastral	421
4. Tratamiento registral: Folio Real	422
4.1. Contenido del asiento registral de superficie	423
4.2. ¿Dónde corresponde practicar el asiento?	424
4.3. ¿Cómo debe designarse el objeto en el Folio Real correspondiente al inmueble objeto de superficie?	425
4.4. ¿Cuándo corresponde abrir la matrícula o submatrícula correspondiente a la propiedad superficiaria?	425
4.5. ¿Cómo debe procederse en caso de superficie sobre parte materialmente determinada del inmueble?	427

4.6. ¿Qué otras situaciones jurídicas registrables se inscribirán en el Folio Real correspondiente a la superficie?	427
4.7. ¿Cómo debe procederse para la cancelación de la submatrícula?	428
5. Afectación a propiedad horizontal otorgada por el superficiario	429
VIII. Reflexión final	431
IX. Bibliografía	432

CAPÍTULO XI  
EL DERECHO DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL EN CHILE, EN ESPECIAL SU  
NATURALEZA JURÍDICA Y SUS ASPECTOS REGISTRALES

*Marco Antonio Sepúlveda Larroucau*

—Chile—

I. Legislación aplicable	435
II. Objeto y ventajas del derecho de conservación	439
1. Objeto	439
2. Ventajas	441
III. Naturaleza y características del derecho de conservación	442
1. Naturaleza jurídica	442
2. Características del derecho de conservación	445
IV. Aspectos registrales	448
1. Principios registrales	448
1.1. Principio de rogación	448
1.2. Principio de legalidad (titulación auténtica)	449
1.3. Principio de inscripción	449
1.4. Principio de especialidad	450
1.5. Principio de tracto sucesivo	452
1.6. Principio de oponibilidad	453
2. Purga del derecho de conservación	455
3. Modificaciones al contrato de constitución	456
4. Transferencia del derecho de conservación	456
5. Prohibición voluntaria de transferir el derecho de conservación	457
V. Bibliografía	457

CAPÍTULO XII  
LA TITULACIÓN DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y LA REGISTRACIÓN EN EL  
PARAGUAY

*Mercedes Vera de Auada*

—Paraguay—

I. Introducción	459
II. El desarrollo cronológico del derecho de propiedad y la registración	461
III. El problema de la titulación y la ausencia de la registración	463
IV. El inmueble, objeto base de la registración	465
1. La base descriptiva del inmueble	466
2. Clases de inmuebles	469
3. Modificaciones de la finca registral	472
V. La discordancia gráfica con los títulos de propiedad	475
VI. Empadronamiento catastral	476
VII. El derecho registral paraguayo	477
1. Los principios registrales	478
1.1. Principio de rogación	478
1.2. Presentación y formalidades de la rogatoria	479
1.2.1. Desistimiento de la rogatoria	479
1.2.2. Recursos contra el retardo de expedición del documento	480
1.3. Principio de legalidad	481
1.3.1. Consagración legal	481

1.4. Calificación de los documentos judiciales	482
1.5. Principio de prioridad	483
1.5.1. El derecho de preferencia en el Código Civil y la norma registral	483
1.5.2. Reserva registral	484
1.5.3. Cierre registral	484
1.5.4. Bloqueo registral	484
1.5.5. Prórroga de la reserva de prioridad	485
1.5.6. La anotación provisional y la extensión de la reserva registral	485
1.5.7. Excepción a la anotación provisional	485
1.6. Principio de determinación	486
1.7. Principio del tracto sucesivo	487
1.8. Principio de Inscripción	489
1.9. Principio de legitimación	490
VIII. El certificado registral	491
1. Efectos del certificado de condiciones de dominio	491
1.1. Figura nro. 1	492
IX. Rangos registrales	493
X. Conclusión	494
XI. Bibliografía	496
XII. Fuentes normativas	496

CAPÍTULO XIII  
LA EXTRAÑA JURISDICCIÓN EN LOS REGISTROS DE ESTADO CIVIL Y  
CAPACIDAD DE LAS PERSONAS

*Rodolfo Vizcarra*  
—Argentina—

I. Introducción	497
II. La extraña jurisdicción	499
1. Caracterización	499
2. Dinámica de la extraterritorialidad	500
3. La exactitud registral directa e indirecta	502
4. Inscripciones facultativas, pero por orden judicial	503
5. Vocación registral y problema de las calificaciones	507
III. La inscripción previa en asiento de origen	509
1. El matrimonio extranjero y el divorcio argentino	509
2. Interpretación histórica	510
3. Doctrina judicial	512
4. Ley aplicable al régimen patrimonial del matrimonio y su impacto registral	516
IV. Identidad de género y la extraña jurisdicción	518
1. Recepción legislativa	518
2. Transnacionalidad de la identidad de género	519
3. Derecho internacional privado y derecho de extranjería	520
4. Identidad de género limitada	523
5. La identidad de género constituye al estatuto personal	524
V. Presupuestos básicos sobre circulación internacional de documentos	526
1. Legalizaciones	526
2. Apostilla de La Haya	527
3. Legalización por reglamento consular	528
4. Efectos de las legalizaciones	528
5. Descentralización de legalizaciones	529
6. Función consular respecto a estado civil y capacidad de las personas	530
7. Legalizaciones y traducciones, en soporte digital y con firma digital	531
8. Traducciones	532
VI. Bibliografía	534