



**UN DECEPCIONANTE CONGRESO DE DERECHO  
REGISTRAL  
2da. Parte**

**Gunther Gonzales Barrón\***

---

Mi artículo anterior, escrito en tono fuerte y polémico, ha recibido el respaldo de notarios y profesores españoles, mexicanos, argentinos, chilenos y peruanos. Será publicado también en algunos de esos países. Por tal motivo, considero necesario abundar en reflexiones sobre el Colegio de Registradores de España (en adelante, el Colegio) y sus proyectos. El principal de ellos es mantener el statu quo favorable: obtención de importantes ingresos mediante el escudo de una función pública prestada en situación de monopolio, sin competencia alguna. Pero, dentro del contexto de la economía global, los fines se han expandido más allá de las fronteras: el Colegio ahora presta servicios de “asesoramiento” a países que han iniciado reformas legales para el desarrollo, entre los que se encuentran los antiguos Estados socialistas. Por ejemplo, el Colegio brindó labores de consultoría a la Federación Rusa para que implante un sistema de registro “a lo español”. Eso no tiene nada de criticable pues cada Estado soberano tiene el derecho de modificar su legislación en el sentido que le parezca conveniente. Sin embargo, el tema deja de ser inocuo cuando conocemos que el Colegio cobró por tal “asesoría”. Es decir, un grupo de personas que detentan una función pública, y por la cual son remunerados, resultan obteniendo beneficios colaterales por el “know how” que le da el ejercicio de esa misma función. No me imagino que un grupo de jueces peruanos puedan “cobrar honorarios” para asesorar a países extranjeros sobre reforma judicial. Un tema así tendría que convenirse de Gobierno a Gobierno, en forma institucional entre los Poderes Judiciales, pero jamás podría aceptarse que el grupo de jueces “cobren por su cuenta”, ya que se entendería como un aprovechamiento del cargo (uso de conocimientos derivados de la función) y una clara infracción a la exclusividad del servicio. Por mi parte, desconocía que el Colegio de Registradores Español estuviese legitimado para realizar operaciones mercantiles como si fuese una sociedad anónima.

Ahora bien, el logro de estos fines requiere de una serie de instrumentos que permitan enrumbarse a la dirección querida. Uno de ellos es la organización de los Congresos Internacionales. El otro mecanismo lo constituye el llamado “Curso Anual de Derecho Registral Iberoamericano” (CADRI), celebrado todos los años con el fin de “enseñar” la doctrina creada por los propios registradores, y que más tiene las características de un adoctrinamiento ciego, mecánico y dogmático. Para ello no hay límites en los gastos. En efecto, el Colegio selecciona unos 25 funcionarios de registros latinoamericanos a

---

\* Profesor de la PUCP, USMP, UIGV y UNMSM. E-mail: [ggonzales@pucp.edu.pe](mailto:ggonzales@pucp.edu.pe)

quienes solventa todos los gastos durante casi un mes (incluido el costo del curso, publicaciones, hospedaje, viáticos y pasajes aéreos). La idea es “vender” su proyecto de la forma más eficiente posible, cuál es, captar a las personas por el convencimiento y la persuasión. Por tal motivo, en diez años ya tienen 250 “adoctrinados” en nuestro Continente, quienes luego repetirán esa “verdad oficial” al grupo de personas que no viajó. El resultado: miles de abogados y registradores que resultan “convencidos” de las bondades del sistema registral español; todo ello narrado y contado por los propios interesados.

Cabe preguntarse, entonces, luego de tantos Congresos y Cursos: **¿hoy en día tenemos algo que aprender del Registro Español?**

En primer lugar, en el ámbito tecnológico, los hispanos siguen en el tiempo de la “carreta”, pues mantienen los libros de inscripciones en papel y las comunicaciones por fax.

En segundo lugar, ellos tienen una base catastral más pobre que nosotros. Por eso han creado el Sistema Geobase que adiciona “de oficio” un plano a la partida registral, sin pedirle autorización al propietario ni tramitar un procedimiento con garantías mínimas que permitan validar la información (por ejemplo: citación de colindantes). Por lo demás, este sistema carece de base normativa que lo respalde.

En tercer lugar, su doctrina está viciada por la defensa de intereses y la falta de rigurosidad. Un ejemplo: se dice que “el sistema registral debe ser análogo al de los títulos valores” (Méndez), es decir, una casa se transmitiría por la “verdad oficial” que representan las inscripciones, sin necesidad de verificar los negocios jurídicos que le dieron origen, y casi sin tomar en cuenta la buena fe pues se trata de un sistema de transmisión abstracto. Es obvio que esta propuesta es absurda y contraria a ley, pero hay un tema adicional: su autor no se ha puesto a pensar que en la doctrina de los títulos valores, la falsificación de la firma no genera derecho alguno. Es decir, quien sufre una falsificación siempre puede oponerse al pago con éxito, aun cuando se trate de terceros de buena fe. Por tanto, si en los títulos valores el tercero carece de protección frente a una falsificación, entonces lo mismo debería ocurrir en el registro. Méndez no se ha dado cuenta que su tesis termina limitando la protección registral, lo que es incoherente consigo mismo. El principio de fe pública registral queda de esta forma reducido a sus justos límites, como mecanismo de tutela excepcional, que no protege los fraudes ni las voluntades inexistentes, lo que es correcto.

En cuarto lugar, la calificación del registrador, desmesurada y extravagante, tiene su origen en España, y de eso tenemos que apartarnos con urgencia.

**Conclusión: HOY NO TENEMOS NADA QUE APRENDER DEL REGISTRO ESPAÑOL.**