

II. Información de actividades

A) XIII Congreso Internacional de Derecho Registral

Se ha celebrado en Punta del Este (República Oriental del Uruguay) durante los días 19 a 23 del mes de marzo último, con la asistencia de más de noventa congresistas españoles que han participado activamente en los temas estudiados y que son los siguientes:

TEMA I: «Garantías de los derechos reales mediante el sistema de Registro y el sistema de seguro». Se han analizado las características del seguro como medio de garantizar la recuperación del valor del derecho adquirido, frente al Registro Público de la Propiedad como mecanismo jurídico de garantía efectiva de la adquisición firme de la propiedad y demás derechos inmobiliarios. Se llegó a la conclusión de que un sistema jurídico, bien estructurado y gestionado, hace innecesario adoptar la reparación mediante un seguro como criterio rector.

TEMA II: «La publicidad registral y el derecho a la intimidad». Se intenta precisar si el principio de protección pública del ámbito de intimidad de la persona debe limitar el derecho de todos los ciudadanos a recibir información plena del contenido del Registro. Se acordó que no debe haber colisión entre la publicidad registral y el derecho a la intimidad, a pesar de la importancia que este derecho tiene en todos los ordenamientos jurídicos.

TEMA III: «Continuación de los trabajos sobre formación del Diccionario de Términos de Derecho Registral». Se cumple así el mandato del XII Congreso Internacional de Derecho Registral celebrado en Marrakech en noviembre de 1998. Se recomendó la búsqueda por cada país del término específico aplicable a cada concepto y su envío a la Secretaría del CINDER, a fin de reunir todos los que designen una misma realidad jurídica.

A continuación transcribimos las conclusiones adoptadas en cada uno de los temas debatidos:

TEMA I: GARANTÍAS DE LOS DERECHOS REALES MEDIANTE EL SISTEMA DE REGISTRO Y EL SISTEMA DE SEGURO

Conclusiones y Declaración

1. La especialización en la utilización de los recursos incrementa su productividad y es el principal motor del crecimiento económico. Dicha especialización, sin embargo, sólo es útil si sus productores intercambian

entre ellos y con los consumidores sus recursos y productos. El que la realización de los intercambios sea costosa, constituye el freno fundamental para la especialización y para el crecimiento. Para reducir estos costos, conocidos como costos de transacción, en las sociedades civilizadas se emplean múltiples instituciones.

2. La finalidad de tales instituciones consiste en proteger los derechos de propiedad y reducir las asimetrías informativas entre los protagonistas de los intercambios; asimetrías que se hallan en la raíz del conflicto entre las partes contratantes y tienen su origen en que diversas características de los bienes objeto de intercambio, permanecen ocultas a los ojos del comprador potencial (a menudo, incluso, a los del vendedor). La presencia de todas estas incertidumbres asimétricas constituye un serio obstáculo para la especialización, para el intercambio y para el crecimiento económico.

Por ello, la existencia de instituciones eficaces que garanticen la seguridad de las transacciones entre particulares es reconocida de forma cada vez más generalizada como un requisito básico para el mejor funcionamiento de la vida económica.

3. Tal y como aprobó el XII Congreso Internacional celebrado en Marrakech, los sistemas de seguridad cautelar o preventiva son instituciones surgidas, precisamente, con esa finalidad. En el ámbito de los derechos de propiedad sobre bienes inmuebles, esa es la finalidad fundamental de los sistemas registrales. Y en la medida en que lo consiguen contribuyen a la eficiencia y, por tanto, al crecimiento económico. Desde esta perspectiva puede afirmarse que serán preferibles aquellos sistemas que disminuyan en mayor medida la incertidumbre a un menor costo relativo.

4. La seguridad jurídica incorpora siempre seguridad económica, pero la igualdad en sentido contrario, por la que la seguridad económica incorpora la jurídica, es imposible por definición, pues el adquirente desposeído recibe una compensación pero pierde el bien. Ello se confirma empíricamente por dos vías: por un lado, al observar que los seguros de títulos no cubren el valor del bien, sino tan sólo todo o una parte del precio de compra. Así, el seguro del propietario no suele cubrir las plusvalías, el seguro del acreedor sólo cubre el importe del crédito hipotecario y las pólizas suelen incluir excepciones tan complejas que han llegado a decir que éstas aseguran tan sólo que la compañía aseguradora ha hecho un examen cuidadoso del título y ha listado todos sus defectos. Por otro lado, los mecanismos de seguridad económica se desarrollan en relación inversa a la seguridad jurídica que proporcionan los diversos sistemas.

5. El mecanismo del seguro de títulos surge allí donde se produce un déficit de seguridad jurídica, ya sea por una quiebra en las garantías o por el deficiente funcionamiento del registro. Su aparición depende no sólo del diseño del sistema registral sino de la eficacia con que funcione en cada

país. Si el registro público tiene carácter incompleto y la información sobre los derechos reales es difícil de adquirir, o bien quienes intervienen en las transacciones se abstienen de asegurar aspectos relevantes de su calidad, surgirán organizaciones especializadas en producir la información demandada o, al menos, en asumir los riesgos de un posible defecto en la contratación.

6. Para que los sistemas registrales puedan cumplir adecuadamente su misión es necesario que se atengan a una serie de principios básicos y que, además, sean correctamente gestionados. Este Congreso reafirma, en tal sentido, las conclusiones undécima y duodécima del Congreso de Marrakech. En particular en cuanto a reducir al mínimo posible los costos implícitos, lo que exige que el nivel y estructura de los precios explícitos permitan dotar al sistema registral de los recursos necesarios para desarrollar adecuadamente sus funciones, tanto desde la perspectiva de la eficiencia como del de la eficacia.

7. En este sentido, este Congreso proclama la necesidad de que los recursos obtenidos a partir de establecer los costos explícitos, se destinen íntegramente a solventar las necesidades del sistema, y no se apliquen a finalidades diferentes. Con ello se evita que el nivel de costos se eleve más allá del óptimo y que, por no dedicar al sistema los recursos necesarios, se incrementen también los implícitos.

8. Los sistemas de seguridad jurídica preventiva deben auxiliar a la administración de justicia, no sólo disminuyendo la litigiosidad en el ámbito de su competencia, sino ampliando sus incumbencias para asumir funciones en procesos tales como el arbitraje, la jurisdicción voluntaria u otros, de modo tal que los tribunales de justicia puedan dedicarse a generar seguridad jurídica *ex post*».

9. Es necesario que las fases de preparación de documentos y de publicidad, presentes en todo sistema de producción de seguridad jurídica preventiva, sean desarrolladas por personas y organizaciones distintas. La separación es tanto más necesaria cuanto mayores sean los efectos asignados por la ley al sistema registral.

Por ello, la intervención de cualquier representante de parte sería esencialmente incompatible con el mantenimiento del propio sistema y produciría una regresión en la seguridad del tráfico inmobiliario y societario.

10. Por las consideraciones expuestas, el

XIII CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL DECLARA

Que un sistema jurídico bien estructurado y gestionado, hace innecesario adoptar la reparación como criterio rector.

TEMA II: LA PUBLICIDAD REGISTRAL Y EL DERECHO A LA INTIMIDAD

Conclusiones

1. El Registro de la Propiedad es la institución encargada de inscribir y dar publicidad al dominio, derechos reales y demás situaciones jurídicas sobre bienes inmuebles.

En principio, por lo tanto no debe haber colisión entre la publicidad registral y el derecho a la intimidad, a pesar de la importancia que este derecho tiene en todos los ordenamientos jurídicos.

Esto es así, siempre que la publicidad registral sirva al cumplimiento de sus propias finalidades.

2. El Registrador de la Propiedad como profesional encargado de dar la publicidad debe tener el control de su expedición.

3. En aquellos casos en que en el Registro existan datos, cuya divulgación pudiera lesionar el derecho de la intimidad, el Registrador tendrá en cuenta la legislación respectiva sobre protección de datos de cada ordenamiento jurídico, dentro del tratamiento profesional de la publicidad.

4. Al ser el Registro de la Propiedad la institución pública que garantiza la fiabilidad e integridad de los datos contenidos en él a los fines jurídicos legalmente establecidos, y el Registrador el principal responsable de su custodia y tratamiento, hay que evitar el acceso directo a su base de datos, y controlar las posibles peticiones de información en masa, impidiendo así el surgimiento de «registros» paralelos, y la manipulación de dichos datos para fines distintos de los derivados de su función esencial.

5. Una de las razones que justifica la preocupación por la defensa del derecho a la intimidad como derecho personal está en la posibilidad que para el tratamiento de la información proporcionan las nuevas tecnologías. El Registro de la Propiedad debe utilizar éstas en el ámbito del cumplimiento de sus fines, es decir, en cuanto instrumento para dar el servicio para el que fue creado y con plena aplicación de las garantías legales en la solicitud y dación de información, lo cual será, a su vez, garantía de la preservación del derecho a la intimidad.

CONCLUSIONES DEL TERCER TEMA CONGRESO DE DERECHO REGISTRAL DE PUNTA DEL ESTE

De conformidad con lo previsto en el punto primero de las conclusiones del XII Congreso de Derecho Registral celebrado en Marrakech, se ha intentado definir la lista de términos entonces propuestos.

La tarea encomendada ha resultado de extraordinaria complejidad en razón de la diversidad de legislaciones y sistemas registrales aplicables en los distintos países, así como los distintos significados que en un mismo término o concepto pueda tener en un mismo idioma. A ello se une la dificultad de encontrar equivalencias para cada término en las diversas lenguas.

Es por ello que, dadas tales circunstancias, se ha considerado lo más conveniente la búsqueda de conceptos unitarios admisibles por las legislaciones de los diversos países, en cuanto designan realidades jurídicas comunes a todos ellos, no obstante la utilización por cada país de una voz diferente, y sin perjuicio de las particularidades propias de cada sistema.

Cabe asimismo señalar, que a pesar de la universalidad pretendida, el hecho de que un número reducido de países se haya integrado a los trabajos, hace necesario el análisis de los conceptos acordados a la luz de cada legislación.

Si bien los trabajos de la Comisión se han dirigido a la búsqueda de conceptos, su desarrollo ha exigido relacionar los conceptos estudiados con los términos más comúnmente utilizados para designar cada uno de ellos en las diferentes lenguas.

Es por ello que si bien los conceptos acordados tienen vocación de universalidad, los términos con que han sido designados poseen un carácter meramente orientativo.

Asimismo, dada la diversidad legislativa y de organización de cada sistema registral, se estimó necesario confeccionar un cuestionario a fin de recabar información sobre las diferentes legislaciones y sistemas registrales.

Resultado de todos estos trabajos ha sido la elaboración de un cuadro de conceptos unitarios y del referido cuestionario, ambos redactados en inglés, francés y español, que se adjuntan a las presentes conclusiones como apéndices primero y segundo.

A partir de todo lo expuesto se recomienda:

1. La búsqueda por cada país del término específico aplicable a cada concepto y su envío a la secretaría del CINDER lo antes posible, a fin de reunir todos los que designen una misma realidad jurídica, a los efectos de elaborar una tabla de equivalencias terminológicas, resultante de las aportaciones realizadas por cada país, que sin duda será de gran utilidad.
2. El análisis por cada país de los conceptos acordados, a fin de introducir, si fuera necesario, y respetando su vocación de universalidad, las precisiones que se estimen convenientes.
3. Remitir al CINDER las respuestas al cuestionario y, en su caso, aportar otros datos complementarios.
4. En cumplimiento de las conclusiones de Marrakech, la remisión por cada país de una lista de sus principales términos registrales inmobiliarios definidos de acuerdo con su legislación en las lenguas oficiales del CINDER.

PROPUESTA DE GLOSARIO DE TÉRMINOS LEGALES UNITARIOS
EN MATERIA REGISTRAL

#	Español
1	REGISTRO DE LA PROPIEDAD/REGISTRACION INMOBILIARIA: Sistema organizado y controlado por el Estado, de conformidad con la ley, con la finalidad de dar seguridad al dominio y derechos reales sobre inmuebles, a través de su publicidad.
2	FOLIO REGISTRAL: Soporte organizado por el Registro de la Propiedad, que contiene la información registral relativa a los derechos de la propiedad inmobiliaria y a otros intereses legales, referidos a un inmueble, a una persona o a ambos.
3	PUBLICIDAD REGISTRAL: Conjunto de técnicas jurídicas cuya finalidad es asegurar la constitución o la oponibilidad frente a terceros de los derechos reales, mediante su inscripción en el Registro de la Propiedad.
4	REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD: Persona autorizada por la Ley y encargada de la registración de situaciones jurídicas inmobiliarias y de su publicidad.
5	INMUEBLE REGISTRABLE: Aquella unidad inmobiliaria identificada de acuerdo a lo establecido en la ley sobre la cual se concreta una situación jurídica registrable.
6	INMATRICULACION/MATRICULACION: Procedimiento seguido ante la autoridad competente, a través del cual se produce la incorporación al Registro de un inmueble y de la situación jurídica existente sobre el mismo, previa su identificación y justificación de los derechos sobre él existentes.
7	DOCUMENTO REGISTRABLE: Todo documento que cumple con los requisitos que la ley exige para la inscripción de su contenido en el registro.
8	ASIENTO: Expresión formal efectuada por el registrador de conformidad con la ley, que exterioriza en el registro una situación jurídica determinada referente a un inmueble.
9	CERTIFICACIÓN: Documento expedido por el registrador con los efectos, contenido y forma previstos por la ley, que contiene información registral en relación a un inmueble o a una persona.

B) Jornadas en la Universidad San Pablo-CEU

La Facultad de Ciencias Jurídicas y de la Administración de la Universidad San Pablo-CEU organizó el miércoles 14 de marzo las Jornadas sobre «El Derecho y la tercera edad», dirigidas por el Profesor Emérito de Derecho Civil de la USP-CEU, JOSÉ MARÍA CASTÁN VÁZQUEZ.

El Rector de la Universidad San Pablo-CEU, JOSÉ LUIS PÉREZ DE AYALA Y LÓPEZ DE AYALA inauguró la jornada, que contó, entre otros, con el Magistrado del Tribunal Supremo, XAVIER O'CALLAGHAN; el ex Secretario General del Defensor del Pueblo, TOMÁS ZAMORA; el ex Teniente Fiscal del Tribunal Supremo, FRANCISCO HERNÁNDEZ GIL; el Decano de la Facultad de Ciencias Jurídicas de la USP-CEU, JUAN MANUEL BLANCH NOUGUÉS o el Catedrático de Derecho Mercantil de la USP-CEU, EMILIO BELTRÁN SÁNCHEZ.

Entre los temas que se trataron destacan: «El Estado ante la tercera edad», «La tutela de los ancianos incapacitados», «El derecho de los abuelos a relacionarse con sus nietos» o «Sociedad y ancianos: medidas de protección alternativas que puede ofrecer el Código Civil».

C) Universidad de Castilla-La Mancha

En Albacete se ha celebrado, en los días 26 y 27 de marzo, un curso sobre cuestiones actuales del Derecho, la Administración y la Política, con el siguiente programa:

- *El reto de la autonomía local*, por don EUGENIO SÁNCHEZ GARCÍA, Secretario General de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha.
- *Medidas de prevención, sensibilización y atención de la violencia contra las mujeres*, por doña AURORA NAVARRO ZARATE, Directora General de la Mujer de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
- *La red europea de transportes*, por la doctora NURIA GARRIDO CUENCA, Profesora Titular de la Universidad de Castilla-La Mancha.
- *El nuevo texto refundido de la Ley de Contratos de la Administración Pública*, por el doctor JOSÉ ANTONIO MORENO MOLINA, Profesor Titular de la Universidad de Castilla-La Mancha.
- *El Plan Hidrológico Nacional*, por el doctor FRANCISCO DELGADO PIQUERAS, Profesor Titular de la Universidad de Castilla-La Mancha.
- *La reforma de la justicia*, por el doctor MIGUEL SÁNCHEZ MORÓN, Catedrático de Derecho Administrativo de la Universidad de Alcalá de Henares.

- *El nuevo régimen jurídico de los derechos y libertades de los extranjeros en España*, por el doctor MARCOS F. MASSÓ GARROTE, Profesor Titular de la Universidad de Castilla-La Mancha.
- *La descentralización en el Reino Unido: el proceso de paz en Irlanda del Norte*, por la doctora JOSEFA CANTERO MARTÍNEZ, Profesora Ayudante de la Universidad de Castilla-La Mancha.
- *La firma electrónica*, por el doctor JOSÉ MARÍA MAGÁN PERALES, Profesor Ayudante de la Universidad de Castilla-La Mancha.
- *La carta de los Derechos fundamentales de la Unión Europea*, por la doctora EVA NIETO GARRIDO, Profesora Titular de la Universidad de Castilla-La Mancha.
- *Negociación colectiva y congelación salarial de los funcionarios públicos*, por el doctor Luis ORTEGA ALVAREZ, Catedrático de la Universidad de Castilla-La Mancha.

D) Real Academia de Jurisprudencia y Legislación

El día 15 de marzo tuvo lugar una mesa redonda moderada sobre «La tutela internacional de la libertad religiosa», en la que intervinieron los siguientes señores:

Presidente de la Sección:

- Excmo. señor don RAFAEL NAVARRO-VALLS, Secretario General de la Corporación, Catedrático de la Universidad Complutense.

Moderador:

- limo, señor don JOSÉ ANTONIO SOUTO, Catedrático y Director del Departamento de Derecho Eclesiástico de la Universidad Complutense.

Ponentes:

- limo, señor don GUSTAVO SUÁREZ PERTIERRA, Catedrático de la UNED: *La tutela internacional de la objeción de conciencia*.
- limo, señor don JAVIER FERRER, Catedrático de la Universidad de Zaragoza y Académico Correspondiente: *La libertad religiosa en Iberoamérica*.
- limo, señor don DANIEL TIRAPU, Catedrático de la Universidad de Jaén y Académico Correspondiente: *La libertad religiosa en Estados Unidos y Canadá*.
- lima, señora doña ANA VEGA, Profesora Titular de la Universidad de La Rioja: *La libertad religiosa en el constitucionalismo comparado*.

El día 29 desarrolló don RAFAEL DOMINGO OSLÉ una conferencia sobre *El Código Civil japonés. Un Código a la europea*.

E) Colegio de Registradores de la Propiedad

En los días 3 y 4 de abril han tenido lugar en el salón de actos del Colegio, unas Jornadas sobre la reforma de las fundaciones, con el siguiente programa:

Apertura de la jornada

- Excmo. señor don MARIANO RAJOY, Vicepresidente Primero del Gobierno.
- limo, señora doña CONCEPCIÓN DANCAUSA, Secretaria General de Asuntos Sociales.
- Excmo. señor don IGNACIO CAMUÑAS, Presidente del Centro de Fundaciones.
- limo, señor don RAFAEL DE LORENZO, Presidente Ejecutivo de la Confederación Española de Fundaciones.
- Excmo. señor don ANTONIO PAU, Decano-Presidente del Colegio de Registradores de España, Académico de Número de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación.

Primera mesa redonda

- limo, señor don TOMÁS GONZÁLEZ CUETO, Secretario General Técnico del Ministerio de Presidencia. *Razones de la reforma*.
- limo, señor don JUAN ANTONIO PUIGSERVER, Secretario General Técnico del Ministerio de Justicia. *Temas para el debate sobre la reforma de la Ley de Fundaciones*.
- limo, señor don Luis LÓPEZ TELLO, Subdirector General de Impuestos sobre las Personas Jurídicas. *Razones de la reforma fiscal*

Segunda mesa redonda

- limo, señor don JOSÉ MARÍA DE PRADA, Miembro del Consejo Asesor del Centro de Fundaciones. Notario de Madrid. *La constitución de la Fundación*.
- Excmo. señor don ÓSCAR ALZAGA, Vicepresidente de la Confederación Española de Fundaciones. Catedrático de Derecho Constitucional. *El gobierno de la Fundación*.

- Don JORGE GARCÍA-ANDRADE, Director Técnico de la Confederación Española de Fundaciones. *La transformación de personas jurídicas en Fundaciones.*

Tercera mesa redonda

- Excmo. señor don ANTONIO PAU, Decano-Presidente del Colegio de Registradores de España. Académico de Número de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación. *El protectorado y el Registro: competencias y relaciones.*
- Profesora doctora doña ALICIA REAL PÉREZ, Profesora Titular de Derecho Civil. *La extinción de las Fundaciones.*
- limo, señor don CARLOS PARAMES, Secretario General del Centro de Fundaciones. *El Consejo Superior de Fundaciones.*

Cuarta mesa redonda

- Excmo. señor don MIGUEL CRUZ AMORÓS, Vocal de la Junta Directiva de la Confederación Española de Fundaciones. *La fiscalidad de las Fundaciones: Una lenta evolución.*
- limo, señor don JOSÉ ANTONIO DEL CAMPO ARBULO, Asesor Jurídico del Centro de Fundaciones. *Los requisitos de base para que las Fundaciones puedan tener acceso a su régimen fiscal propio.*
- limo, señor don CARLOS PALAO TABOADA, Catedrático de Derecho Financiero de la Universidad Autónoma. Decano de la Facultad de Derecho de la Universidad Autónoma. *Fundación, empresa y fiscalidad.*

Quinta mesa redonda

- lima, señora doña MARÍA JOSÉ SÁNCHEZ-ANDRADE, Abogada del Estado-Jefe. Ministerio de Educación, Cultura y Deporte. *Régimen jurídico de las Fundaciones con participación estatal.*
- Profesor doctor don JAVIER GARCÍA DE ENTERRÍA, Catedrático de Derecho Mercantil. *La Fundación Empresa.*
- Profesor doctor don JOSÉ LUIS PINAR MAÑAS, Catedrático de Derecho Administrativo. *Las Fundaciones Públicas y de iniciativa pública.*