

— Ley 37/1998, de 27 de noviembre, que reforma la Ley 24/1988, de 28 de julio, del *Mercado de Valores*.

C) Normas autonómicas

Baleares.—Ley de 23 de octubre de 1998. Regula provisionalmente las medidas cautelares hasta la aprobación de las directrices de Ordenación Territorial.

Madrid.—Ley de 23 de octubre de 1998. Modifica la Ley 1/1983, del Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid.

II. Información de actividades

A) XII Congreso Internacional de Derecho Registral

Entre los días 2 y 6 de noviembre ha tenido lugar en Marraquech, tal y como estaba previsto, el XII Congreso Internacional de Derecho Registral. La asistencia ha sido numerosa, con una participación total de 308 congresistas de 28 países. Lo más destacable de la reunión, primera realizada en África, puede resumirse en el éxito de la organización marroquí, que fue ampliamente felicitada por el trabajo realizado y el detalle con el que se ocupó de la celebración de las sesiones de trabajo y de los demás actos del Congreso.

El comentario sobre la participación española no debe referirse sólo al número de congresistas, cien aproximadamente, sino especialmente a la calidad de los trabajos aportados por los dos equipos a quienes encargó de su realización el Colegio, y concretamente, el Centro de Estudios Registrales. El primer equipo, encabezado por FERNANDO MÉNDEZ GONZÁLEZ, destacó por su calidad y profundidad en una materia, en cierto modo, ajena a nuestra especialidad básica, como es la trascendencia de la publicidad registral en el plano económico. El segundo, organizado por PILAR GARCÍA GOYENECHÉ, en el que intervino como portavoz ANTONIO MORO SERRANO, colaboró muy eficazmente a sentar las bases de lo que debe ser un léxico registral común en diferentes idiomas, aspecto cada vez más importante en el diálogo entre especialistas de diferentes países.

Otro aspecto del XII Congreso que merece subrayarse es el de la inscripción en el CINDER de institutos y responsables de la materia de nueve países diferentes de Europa, América y África. Ello ha dado lugar a la necesaria revisión del Reglamento del Centro Internacional que fue aprobado por unanimidad en la Asamblea Ordinaria. La reforma alcanza a una finalidad doble consistente en la posibilidad de ingreso en el Centro Internacional de Admi-

nistraciones Públicas y el reforzamiento de las competencias de las Delegaciones Regionales, de las que actualmente funcionan las de América, Europa y África. También se tomaron otros acuerdos importantes como el estudio de un sistema de intercomunicación entre los institutos miembros a través del mecanismo de la video-conferencia y el señalamiento de la sede del XIII Congreso, que se celebrará en Uruguay, aproximadamente hacia la primavera del año 2001.

De todas formas, la nota más característica de esta reunión ha sido la conciencia de que la existencia y organización de un buen sistema de registro inmobiliario es esencial para la vertebración social y económica de las naciones. De ahí la asistencia y el interés de países en desarrollo, como los del grupo árabe, o de aquellos otros en los que se está produciendo la transformación de sus economías desde el llamado socialismo real a una economía de mercado, lo que ha dado lugar a la presencia de más de treinta y cinco representantes de la Federación rusa. Este impulso del interés internacional sobre nuestra actividad debe ser el referente del próximo Congreso y de los que se celebren en adelante.

CONCLUSIONES

COMISIÓN PRIMERA

La inscripción como instrumento de desarrollo económico

Primera

La relación existente entre los sistemas de seguridad jurídica preventiva y el crecimiento económico está hoy, generalmente, reconocida por el pensamiento jurídico y económico y por las diversas instituciones nacionales e internacionales relacionadas con estas materias.

En concreto, la necesidad de que existan instituciones eficaces que garanticen la seguridad jurídica de las transacciones entre particulares es reconocida de forma generalizada para un eficiente funcionamiento de la economía y, en consecuencia, para el crecimiento económico.

Segunda

Los diferentes países no han experimentado un crecimiento económico homogéneo a lo largo de la historia ni, tampoco, en la actualidad. Entre las causas por las que se produce este fenómeno hay que citar la existencia de

niveles diferentes de eficiencia en la organización institucional y, en particular, el establecimiento de un sistema eficiente de definición y protección de los derechos de propiedad y demás derechos reales instrumentados de modo que incentive a los individuos para emprender actividades socialmente beneficiosas.

Ello es así porque la configuración institucional de los derechos de propiedad y demás derechos reales —especialmente su definición y protección— contribuyen a la generación e incremento de la renta, del ahorro y de la inversión en una sociedad —es decir, de la renta actual y de la futura—y, por lo tanto, del crecimiento económico.

Tercera

Para ello es necesario que el sistema jurídico e institucional instrumente mecanismos eficientes que garanticen la efectividad de los derechos de propiedad y demás derechos reales, ya que éstos, lejos de constituir un abstracto conjunto de principios y de reglas, se hallan enraizados en instituciones que pueden o no ser capaces de hacer efectivas dichas reglas.

En consecuencia, todo sistema jurídico debe instrumentar medios adecuados para garantizar el ejercicio efectivo de los derechos de propiedad y demás derechos reales, considerándose recomendable, a tal fin, la organización de un sistema de Tribunales con juristas cualificados, particularmente, en Derecho inmobiliario, y un sistema de seguridad jurídica preventiva, dotados de procedimientos razonablemente eficientes para la efectividad del Derecho.

Cuarta

La importancia de una adecuada definición y protección de los derechos de propiedad y demás derechos reales para el crecimiento económico reside en que las economías reales presentan costos de transacción, cuyo origen radica en que la información es escasa y la eliminación de la incertidumbre que ello implica, costosa.

Los costos de transacción surgen cuando los individuos intercambian derechos de propiedad sobre los activos económicos y ejercen sus derechos exclusivos. Miden la diferencia existente entre la asignación efectiva y potencial de los recursos y, por lo tanto, el grado de eficiencia de un sistema económico.

Dado que la libertad contractual debe ser un principio básico de todo sistema jurídico-institucional eficiente, la reducción de los costos transaccionales y, especialmente, de su componente básico subyacente —los costos de información o, si se prefiere, de incertidumbre— deviene en un requisito fundamental para conseguir la eficiencia y, por tanto, el crecimiento económico.

Quinta

Los sistemas de seguridad jurídica cautelar o preventiva, en general, son instituciones surgidas, precisamente, con esa finalidad. En el ámbito de los derechos de propiedad y demás derechos reales sobre bienes inmuebles —por naturaleza o por disposición legal— esa es una de las finalidades fundamentales de los sistemas registrales inmobiliarios: disminuir la *incertidumbre* jurídica en ese ámbito mediante la contención de los costos de información jurídica. Y, en la medida en que lo consiguen, contribuyen a la eficiencia y, por lo tanto, al crecimiento económico.

Sexta

Desde esta perspectiva puede afirmarse que serán preferibles aquellos sistemas registrales inmobiliarios que disminuyan en mayor medida la incertidumbre a un menor costo relativo. Más concretamente, aquéllos que en su ámbito competencial propio suministren más y mejor información, eviten en mayor medida comportamientos oportunistas de las partes contratantes, reduzcan en mayor medida la asimetría de información jurídica entre ellas e impongan menores costes de conservación de sus derechos a los actuales propietarios de los bienes.

Séptima

La inmatriculación de inmuebles y de otros bienes y derechos, en cuanto plasma de manera tangible la intangibilidad de los derechos, es una herramienta de desarrollo al dar seguridad y certeza jurídica, protección y publicidad a los derechos inscritos.

La inscripción registral contribuye de este modo a la paz social, que es una condición básica para el desarrollo en su más amplia acepción, ya que apunta a facilitar la consecución del bien común en cuanto instrumento de ordenación jurídico-patrimonial.

Octava

La definición de los criterios de eficiencia de un sistema registral inmobiliario reviste una importancia trascendental, por cuanto la inversión en inmuebles, directamente o como garantía, requiere que los derechos de propiedad y demás derechos reales sobre la tierra y demás bienes inmuebles estén

perfectamente definidos y protegidos, ya que ambos constituyen activos extraordinariamente valiosos en cualquier economía. La movilización de dichos activos a través de instrumentos financieros, como los títulos hipotecarios garantizados por las propiedades registradas, permite generar liquidez adicional para nuevas inversiones, lo que es extraordinariamente beneficioso para cualquier economía, especialmente para las economías en transición, porque ello les permite ser menos dependientes de las ayudas exteriores. Además, es necesario considerar que, una vez adoptado un sistema de seguridad jurídica inmobiliaria, existen graves dificultades para sustituirlo o modificarlo.

Novena

El análisis interinstitucional de sistemas demuestra —confirmando la teoría— que el nivel de seguridad del tráfico jurídico inmobiliario se halla en función directa de la intensidad de efectos legales asignados al sistema registral por el sistema jurídico institucional, como queda demostrado por el hecho de que en aquellos países que se han dotado de sistemas registrales productores de fuertes efectos jurídicos, el mercado no ha generado mecanismos complementarios o alternativos de seguridad jurídica, sencillamente porque no los necesita.

Décima

Usualmente, suelen admitirse tres tipos de sistemas registrales, cuales son: los de mera publicidad —también denominados de *recording* o *private conveyancing*—, los de mera inoponibilidad —también denominados de *deeds registration*— y los de fe pública registral —también denominados de *titles registration*—. Son estos dos últimos los que cumplen en mayor medida las condiciones teóricas de eficiencia de un sistema registral, y ello en tanta mayor medida cuanto mayores sean los efectos que asigne a la inscripción la legislación vigente.

Estos sistemas registrales son también más eficientes que los denominados sistemas de seguridad económica, representados singularmente por los sistemas alternativos de seguro de títulos, pues presentan mayores ventajas que éstos en términos de costes, fiabilidad, sencillez, accesibilidad y prevención y resolución de conflictos.

No obstante, tal y como admiten diferentes instituciones internacionales, en aquellos países que, con larga tradición jurídica, mantienen sistemas registrales propios con resultados satisfactorios, no es necesaria la sustitución de tales sistemas por otros que puedan resultar ajenos a las propias tradiciones jurídicas del país en cuestión.

Undécima

Para que estos sistemas puedan funcionar eficientemente es necesario que respeten una serie de principios básicos.

La primera exigencia de este tipo de sistemas reside en que, puesto que la inscripción produce fuertes efectos jurídicos, es necesario que se arbitren procedimientos que seleccionen rigurosamente aquello que se pretende inscribir. Es lo que se conoce, usualmente, como principio de legalidad.

Para una adecuada configuración de dicho principio se recomienda que la legislación civil de los respectivos países exija que deba constar en documento público —notarial, judicial o administrativo— cualquier tipo de derecho real inmobiliario que pretenda acceder al Registro o para cuya adquisición sea preceptiva la inscripción registral y que se atribuya al Registrador la fundamental labor de calificación, es decir, de enjuiciamiento de la legalidad de la operación transaccional contenida en el correspondiente documento público.

La segunda exigencia reside en que, para la optimización de los sistemas registrales es necesario que el Registrador posea un alto nivel de conocimientos jurídicos, imprescindible para el ejercicio de su profesión, y aconsejable que las legislaciones tiendan al perfeccionamiento de dichos conocimientos, que el Registrador goce de independencia en sus decisiones y que sus pronunciamientos, con un valor jurisdiccional o cuasi jurisdiccional, estén sometidos en última instancia a control judicial.

Duodécima

Todos los estudios demuestran que hay una correlación positiva entre el nivel de desarrollo económico y el grado y la frecuencia de participación activa o pasiva de personas jurídicas en las transacciones inmobiliarias.

La seguridad suministrada por un registro jurídico de bienes presupone y exige un nivel aceptable de seguridad jurídica respecto de las personas jurídicas.

Los principios jurídicos sustantivos del Registro de bienes deben completarse e integrarse con principios jurídicos sustantivos del Registro de personas jurídicas.

Decimotercera

Dado que nos hallamos inmersos en un amplio proceso de globalización que plantea problemas comunes, parece conveniente que los diferentes Institutos miembros del CINDER colaboren más frecuentemente entre ellos para la realización de estudios que permitan encontrar las soluciones más adecuadas.

En el mismo sentido, el CINDER debe fomentar la colaboración con aquellas instituciones nacionales e internacionales relacionadas con el territorio, incluidos los aspectos medioambientales.

También se recomienda, con la misma finalidad que el CINDER procure la colaboración de los diferentes Institutos miembros para la creación de un Centro Documental.

TEMA 2

Elaboración de un léxico de términos jurídicos en materia registral

Dadas las dificultades de la tarea respecto al vasto contenido del objetivo propuesto y a la divergencia de acepciones que ofrecen los mismos vocablos en las distintas legislaciones, máxime cuando existen términos propios en cada legislación y teniendo en cuenta la necesidad de disponer, lo antes posible, de un léxico de términos jurídicos registrales inmobiliarios, sin perjuicio de que en un futuro se analicen términos de las restantes ramas del Derecho registral, la Comisión redactora del tema 2 del presente Congreso ha llegado a las siguientes conclusiones:

PRIMERA.—A los efectos de abordar esta tarea de gran magnitud, en esta primera etapa, se ha acotado la lista de términos a definir, que son los siguientes:

1. Registro de la Propiedad Inmueble.
2. Registrador de la Propiedad Inmueble.
3. Inmueble registrable.
4. Inmatriculación/matriculación.
5. Títulos inscribibles.
6. Asientos/inscripciones.
7. Folio registral.
8. Certificaciones e informes.

Estos vocablos han de entenderse en forma meramente indicativa, de manera que pueden utilizarse otros de contenido equivalente o lo más similar posible.

SEGUNDA.—En cuanto a la metodología de trabajo a seguir, cada país miembro del CINDER deberá remitir a la Secretaría General las explicaciones de dichos términos conforme al ordenamiento jurídico respectivo, de manera concisa. Los trabajos se enviarán, antes del 30 de junio de 1999, traducidos a los tres idiomas oficiales del Centro (inglés, francés y español).

TERCERA.—La Secretaría General del CINDER, posteriormente, remitirá a los distintos países miembros, la publicación de los trabajos recibidos, a los efectos de su utilización y tratamiento en un futuro próximo.

CUARTA.—Se recomienda a cada país que, en los futuros Congresos, aporten glosarios de los términos jurídicos registrales inmobiliarios que surjan de sus propias legislaciones y no incluidos en la lista precedente, a los efectos de continuar la tarea emprendida.

B) Real Academia de Jurisprudencia y Legislación

a) *Apertura del curso.*—El día 16 de noviembre, esta Corporación celebró solemne sesión inaugural del curso académico 1998-99, leyendo primero un resumen de las actividades del curso anterior el secretario don JOSÉ MARÍA CASTÁN VÁZQUEZ y, a continuación, pronunció el discurso inaugural, el presidente don JUAN VALLET DE GOYTISOLO.

b) *Recepción como académico de don Manuel Amor ós Guardiola.*—Tuvo lugar el día 30 de noviembre, leyendo su discurso de ingreso el nuevo académico, nuestro compañero y miembro del Consejo de Redacción de esta Revista, sobre *La teoría de la publicidad registral y su evolución*, con la brillantez habitual del autor. En la información bibliográfica se publica un resumen de este discurso.

c) *Conmemoración del Cincuentenario de la Declaración Universal de los Derechos Humanos.*—Ha tenido lugar mediante las siguientes conferencias:

— «El proceso de la redacción de la Declaración», por don JUAN ANTONIO CARRILO SALCEDO, Catedrático de Derecho Internacional Público de la Universidad de Sevilla.

— «El Tribunal Penal Internacional», por don JUAN ANTONIO YÁÑEZ BARNUEVO, Embajador en misión especial.

— «Los derechos humanos: entre el mito y la legalidad», por don TOMÁS ZAMORA RODRÍGUEZ, Secretario General del Defensor del Pueblo.

— «España en el Cincuentenario de la Declaración Universal de los Derechos Humanos», por don JESÚS CARLOS RIOSALIDO GAMBOTTI, Embajador en misión especial para el Cincuentenario de la Declaración Universal de los Derechos Humanos de las Naciones Unidas.

— «La efectiva aplicabilidad de la Declaración Universal en el sistema jurídico español: su presencia en la jurisprudencia del Tribunal Constitucional», por don LORENZO MARTÍN-RETORTILLO BAQUER.

d) *Ciclo de conferencias sobre «Europa entre los Tratados de Maastrich y Amsterdam».*—Han tenido lugar durante los días 3 a 6 de noviembre, con el siguiente contenido:

— Ilmo. señor don SANTIAGO MARTÍNEZ LAGE, Diplomático (excedente), Abogado.

— Tema monográfico: «Implicaciones jurídicas de la implantación del euro», por el Excmo. señor don EDUARDO GARCÍA DE ENTERRÍA Y MARTÍNEZ-CARANDE, Catedrático de Derecho Administrativo.

— Tema monográfico: «Los derechos humanos en el Tratado de Amsterdam», por el Excmo. señor don GIL-CARLOS RODRÍGUEZ IGLESIAS, Presidente del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas.

— Tema monográfico: «El Tribunal de Justicia en los Tratados de Maastricht y Amsterdam», por el Excmo. señor don MARCELINO OREJA AGUIRRE, miembro de la Comisión Europea.

— Tema monográfico: «Las reformas institucionales en los Tratados de Maastricht y Amsterdam».

C) Convocatoria del premio «Manuel Batalla González»

Al objeto de honrar la memoria del insigne Registrador de la Propiedad aragonés, don MANUEL BATALLA GONZÁLEZ (1894-1978) y, al propio tiempo, de fomentar los estudios de Derecho registral y del Derecho autóctono de Aragón, el «Centro de Estudios Registrales de Aragón» convoca por vez primera, el PREMIO «MANUEL BATALLA GONZÁLEZ», con arreglo a las siguientes

BASES

- 1.^a Podrán concurrir los licenciados en Derecho españoles.
- 2.^a Los trabajos deberán ser inéditos y versarán sobre cualquier tema de Derecho registral o de Derecho aragonés público o privado, que tenga relación con las funciones desempeñadas por los Registros u Oficinas Liquidadoras a cargo de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles.
- 3.^a Deberán estar escritos en castellano, en formato DIN A-4, a doble espacio y por una sola cara. A título orientativo, se indica una extensión entre cien y doscientas páginas.
- 4.^a Los trabajos se presentarán o remitirán, por triplicado, al CENTRO DE ESTUDIOS REGISTRALES DE ARAGÓN, Plaza de Mariano Arregui, n.º 8-7.º, 50005-Zaragoza, y acompañados de una hoja en la que deberá figurar el nombre y apellidos del autor y un domicilio y teléfono de contacto.
- 5.^a Se fija como término para la presentación de los trabajos, las veinticuatro horas del día 30 de abril de 1999.

6.^a El premio está dotado con la cantidad de QUINIENTAS MIL PESETAS.

7.^a Constituirá el jurado la Junta de Gobierno de la Asamblea de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de Aragón, que actuará con arreglo a sus propias normas estatutarias y cuya resolución será inapelable.

8.^a El premio podrá ser otorgado, con el carácter de compartido, a dos aspirantes y, en su caso, ser declarado desierto.

9.^a El fallo se dará a conocer en la segunda quincena del mes de octubre de 1999. Se comunicará a todos los aspirantes y será entregado en una de las sesiones públicas próximas que celebre el CENTRO convocante.

10.^a El CENTRO se reserva el derecho a publicar el trabajo premiado, lo que se efectuará, en la medida de lo posible, bien como publicación independiente, o bien en una de las periódicas de alguno de los Centros de Estudios Registrales de España, y no se compromete a la devolución de los no premiados.

D) Comentarios a la reforma de los Reglamentos Hipotecarios y del Registro Mercantil

Organizado por el Centro de Estudios Registrales de Cataluña, en homenaje a su ex-director don FRANCISCO JAVIER GÓMEZ GÁLLIGO, ha tenido lugar en Barcelona en los días 17 y 18 de noviembre, habiéndose desarrollado las siguientes ponencias:

— Apertura de las Jornadas a cargo de don FERNANDO P. MÉNDEZ GONZÁLEZ, Decano Autonómico de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles de Cataluña.

— Acto de Homenaje a don FRANCISCO GÓMEZ GÁLLIGO, ex-director del Centro de Estudios Registrales de Cataluña. Letrado adscrito a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

— «Procedimiento registral y organización del Registro», por don FRANCISCO JAVIER GÓMEZ GÁLLIGO, Letrado adscrito a la DGRN.

— «Derechos inscribibles: Urbanismo, propiedad horizontal, circunstancias de las inscripciones», por don LUIS DE SANMILLÁN FARNÓS, Registrador de la Propiedad de Tortosa, n.º 1.

— «Titularidad registral. Reglamento del Registro Mercantil», por don LUIS FERNÁNDEZ DEL Pozo, Registrador Mercantil de Barcelona.

— «Publicidad e intercomunicación registral», por don CARLOS BALLUGERA GÓMEZ, Registrador de la Propiedad de Bilbao, n.º 7.

— «Inscripción, anotación preventiva y cancelación», por don JOAQUÍN M.^a LARRONDO LIZÁRRAGA, Director del Centro de Estudios Registrales de Cataluña. Registrador de la Propiedad de Roses, n.º 1.

- «Inmatriculación: Excesos de cabida: Doble inmatriculación», por don FERNANDO CURIEL LORENTE, Director del Centro de Estudios Registrales del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.
- Mesa redonda.
- Clausura de las Jornadas a cargo de don FERNANDO CURIEL LORENTE.

E) Comentarios a la reforma de los Reglamentos Hipotecario y del Registro Mercantil

En el Colegio de Registradores, en los días 6 y 7 de octubre, tuvo lugar la celebración de dos sesiones para estudiar dichas reformas.

Se desarrollaron las siguientes ponencias:

- «La titularidad registral. Entidades sin personalidad jurídica. Entidades públicas. Artículos: 4.º, 5.º, 6.º, 11, 17 y 18». Ponentes: JUAN M.ª DÍAZ FRAILE y PEDRO AVILA NAVARRO.
- «Derechos inscribibles: Urbanismo y propiedad horizontal. Artículos: 13, 16 y 68». Ponente: RAFAEL ARNÁIZ EGUREN.
- «Procedimiento registral y organización del Registro. Artículos: 97, 102, 112-131, 127, 386-388, 391, 399, 400 y 401». Ponente: FRANCISCO JAVIER GÓMEZ GÁLLIGO.
- «Inscripciones, anotaciones y cancelaciones. Artículos: 51, 144, 155, 170 y 430, 177 y 353». Ponente: ALVARO JOSÉ MARTÍN MARTÍN.
- «La información registral. Artículos: 332-334 y 355». Ponente: CARLOS BALLUGERA GÓMEZ.
- «Inmatriculación de fincas y excesos de cabida. Artículo: 298». Ponentes: FERNANDO CURIEL LORENTE y JOSÉ TOMÁS BERNAL-QUIRÓS CASCIARO.
- «Estatuto del Registrador. El Colegio de Registradores. Artículos: 490, 492, 493, 496, 500-502, 504-507, 519, 536, 538, 549-554, 555-559, 560-562, 570-584, 618, 619, 620-624». Ponente: JOSÉ TOMÁS BERNAL-QUIRÓS CASCIARO.
- «Reglamento del Registro Mercantil. Artículos: 12, 81, 269 bis». Ponente: SALVADOR MÍNGUEZ SANZ.

F) Condecoración al doctor Escobar Fornos

Nos es grato dar la noticia de que por el Gobierno español se ha otorgado la Cruz Distinguida de San Raimundo de Peñafort a nuestro colaborador y dilecto amigo, el doctor IVÁN ESCOBAR FORNOS, prestigioso jurista, que actualmente es Presidente de la Asamblea Nacional de Nicaragua.

Las insignias le fueron impuestas el pasado 31 de octubre por el Presidente del Senado español don JUAN IGNACIO BARRERO VALVERDE, y en el acto el

condecorado pronunció afectuosas palabras de agradecimiento a nuestro Colegio, recordando la amistad que tuvo con nuestro compañero desaparecido JOSÉ M.^a CHICO. Felicitamos al doctor IVÁN ESCOBAR por la distinción merecida.