

Noticia del XI Congreso Internacional de Derecho Registral

El XI Congreso Internacional de Derecho Registral se celebró en Lisboa, entre los días 7 y 11 de octubre pasados, conforme a lo previsto. En principio, y como idea inicial, hay que destacar que, en términos generales, ha constituido un éxito y que, en determinados aspectos, ha dado lugar a consecuencias de gran importancia para la Delegación Española.

El XI Congreso se convocó en un momento probablemente histórico para la Institución Registral, pues, por primera vez, la seguridad preventiva en materia inmobiliaria está recibiendo la atención de las primeras instituciones mundiales de carácter económico, como ya se ha destacado en diferentes foros. En tal sentido se entiende ya, como una afirmación indubitada, que el crecimiento económico no es posible sin una institución registral eficaz y técnicamente desarrollada, al menos en sus efectos básicos.

Esta idea ha predominado en todas las discusiones del Congreso y ha servido de base a unas Conclusiones, siempre genéricas, pues no puede ser de otro modo, pero teñidas de un interés destacable por la creación de Registros en los países que aún carecen de este tipo de institución. El fenómeno que se subraya ha dado lugar a una serie de consecuencias.

Así, y en primer lugar, hay que destacar que los debates se han alejado de las especificidades nacionales, para centrarse en objetivos de mayor alcance, aun cuando no aparezcan reflejados todavía en los respectivos ordenamientos de los países asistentes. En este sentido, en el Tema I, dedicado a la «Inmatriculación en los Registros Jurídicos», destaca la aprobación unánime de recomendaciones para facilitar la primera inscripción de inmuebles, base esencial de funcionamiento del Registro, en función de las distintas realidades nacionales, así como la posibilidad de atribuir a los Encargados de los Registros competencias en lo que, en nuestra terminología, definiríamos como decisiones de jurisdicción voluntaria en este campo. Por otra parte, se afirma definitivamente la conveniencia de la implantación de Registros Mobiliarios o la máxima amplitud de la inscripción de entida-

des de todo orden en el Registro Mercantil, siempre que intervengan en el tráfico y aunque no tengan la cualidad de comerciantes sociales.

Por su parte, en el Tema II, que tenía por objeto el estudio de «La creación de fincas como consecuencia de procesos de ordenación del territorio», destacan las afirmaciones del Congreso sobre la necesidad de resolver técnicamente el problema de la inscripción de las nuevas fincas creadas en procedimientos urbanísticos y su relación con las de origen, cuestión que preocupaba especialmente a la Delegación portuguesa; la recomendación sobre la conveniencia de la intervención de los Registradores en la creación de normas urbanísticas y en el propio proceso de transformación del suelo y, sobre todo, la admisión de una idea fundamental centrada en la conveniencia de que la Oficina Registral, con plena distinción de la finalidad básica del Registro como Institución publicitaria en sentido técnico, sirva también como fuente de información de cuantos datos puedan resultar de interés para quien acude a ellas.

Por otra parte, en orden a la reunión internacional en sí, la asistencia al Congreso fue numerosa. Participaron cerca de cuatrocientos especialistas de los siguientes países: Angola, Argentina, República de Armenia, Bélgica, **Bielorusia**, Brasil, Cabo Verde, Colombia, España, Francia, Grecia, Guatemala, Guinea Bissau, Holanda, Hungría, Irlanda, República de Letonia, Luxemburgo, Marruecos, México, Mozambique, Noruega, Puerto Rico, Rumania, Santo Tomé y Príncipe, Suiza, Túnez, Ucrania y Uruguay, además de la Delegación de Portugal.

Precisamente, la Delegación anfitriona, es decir la Asociación de Conservadores de los Registros Prediales de Portugal, merece una felicitación cordial. En efecto, los colegas portugueses, superando toda clase de obstáculos, consiguieron una organización impecable, nos demostraron su preparación técnica y nos abrumaron con su amabilidad y cortesía, aspecto este último que siempre ha sido y sigue siendo característico de Portugal. Dentro de este punto hay que hacer mención especial del doctor don JOSÉ AUGUSTO MOUTEIRA GUERREIRO, Conservador de Esposende, Presidente del XI Congreso, que durante meses ha dedicado lo mejor de sí mismo a que la reunión fuera un éxito y lo consiguió. La sede del Centro de Belén resultó inmejorable y el programa muy equilibrado y acertado. Además, el Congreso se inauguró y clausuró con asistencia de las primeras autoridades políticas del país en materia de Justicia.

En lo que se refiere a la actuación de la Delegación española, tema que nos interesa de forma especial, hay que destacar varias notas. En primer lugar, España tenía encomendada la defensa de la ponencia sobre el Tema I, y sobre su Anteproyecto de Conclusiones se centró la discusión. El Ponente encargado de su exposición fue FERNANDO MÉNDEZ GONZÁLEZ. Su labor dialéctica fue brillante y, en algunos momentos, espectacular. En su

trabajo de preparación y en algún momento de los debates contó con la colaboración de varios compañeros, como Luis FERNÁNDEZ DEL POZO, CELESTINO PARDO NÚÑEZ, PABLO CASADO BURBANO, REYNALDO VÁZQUEZ DE LA PUERTA, ALVARO MARTÍN MARTÍN, FERNANDO MUÑOZ CARIÑANOS y MARÍA DEL CARMEN LÓPEZ Y PONCE DE LEÓN.

El segundo Tema fue objeto de una ponencia presentada y defendida por la Delegación Portuguesa. Con ella colaboró, discutió y matizó sus Conclusiones otro grupo de Registradores, encabezado por MARIANO VA AGUA VIVA, especialista en procesos urbanísticos y en la coordinación de sus datos con los del Registro. Colaboraron en su trabajo FRANCISCO CORRAL DUEÑAS, ANTONIO HUESO GALLO, JULIO SOLER GARCÍA, JESÚS CAMY ESCOBAR y GABRIEL GRAGERA IBÁÑEZ.

Existe otro aspecto básico que es necesario subrayar en el Congreso de Lisboa. La idea que anteriormente se expuso sobre el interés actual en la implantación de Registros, como elemento esencial de la seguridad del tráfico y en el desarrollo del mercado, está constituyendo una preocupación importante en los países que ahora se incorporan a una economía de mercado desde el llamado socialismo real. Ello ha generado la asistencia a Lisboa de Delegaciones de Letonia, Armenia, Ucrania, Rumania y **Bielorusia**, advertidos de la celebración del Congreso en fechas inmediatamente anteriores y que superaron dificultades de todo orden, incluso idiomáticas, para interesarse en los temas que se trataron. Ello nos lleva a suponer con toda seguridad que, con más tiempo de preparación, otros países de su entorno también habrían venido.

De todas formas, lo más importante de ese área geográfica es su interés por el sistema registral español en sus distintos matices, que no quedó en simples afirmaciones, sino que se ha concretado en tres Convenios de colaboración en materia registral tramitados por el Colegio de Registradores. Concretamente, se suscribieron sendos preacuerdos con Letonia y **Bielorusia**, que con otro pactado con Armenia se formalizarán en fechas inmediatas por el Ministerio de Justicia y representantes de los países citados. También está sumamente interesada en una colaboración de este tipo la República de Ucrania. No cabe duda de que la realización y ejecución de lo pactado constituye una labor sobre cuyo interés no es necesario insistir.

Con motivo de la celebración de los Congresos Internacionales tiene lugar siempre la reunión de la Asamblea General Ordinaria del Centro Internacional de Derecho Registral, CINDER, que ahora cumple sus veinticinco años de existencia, a partir de su creación en Argentina. La reunión que tuvo lugar en Lisboa merece destacarse por varios aspectos. En primer término se aprobó la adhesión al Centro de distintos países, como los citados antes, es decir, Armenia, **Bielorusia**, Letonia, Rumania y Ucrania; de los africanos Marruecos, Túnez, Mozambique, Angola, Cabo Verde,

Santo Tomé y Príncipe y Guinea Bissau, y entre los europeos de Grecia. Se trata de un momento inicial de expansión que será seguido probablemente por otras Delegaciones nacionales.

Se aprobó, además, la realización de las modificaciones oportunas del Reglamento del CINDER para adaptarlo a los nuevos tiempos, sin concretar los aspectos específicos de la reforma, sobre la que habrá que trabajar pensando en las necesidades previsibles. No obstante, en base a normas ya vigentes, se aprobó la creación de una nueva Delegación europea, encomendada a la Asociación Mutual de los Conservadores de Hipotecas de Francia, cuya labor puede ser muy importante, y se propuso también el encargo de la Delegación de África a los representantes de Marruecos que aceptaron, con carácter provisional, que el próximo Congreso tendrá lugar en su país. Se agradeció su actitud positiva y se hicieron votos para que se convirtiera en realidad este propósito, que a todas las Delegaciones les pareció muy interesante desde cualquier punto de vista.

En la Asamblea se produjo un momento emotivo cuando el Secretario General, nuestro compañero EUGENIO FERNÁNDEZ CABALEIRO, presentó su dimisión al cargo, que ocupaba desde el Congreso de Roma de 1982. Explicó sus razones, sola y exclusivamente personales, y el carácter irrevocable de su renuncia. La propuesta de nuestro Decano, JOSÉ POVEDA, de que fuera nombrado Secretario General de Honor del Centro Internacional se aprobó por aclamación y con un aplauso largo y sincero. Evidentemente, EUGENIO FERNÁNDEZ CABALEIRO ha sido, durante muchos años, con su habilidad, dedicación y buen hacer el alma del Centro Internacional y así lo reconocieron todos los asistentes, especialmente los más antiguos y más conocedores de sus cualidades humanas y profesionales.

Por último, a propuesta de la Delegación española, se aprobó, por unanimidad, el nombramiento de RAFAEL ARNAIZ EGUREN como nuevo Secretario General. Fue, evidentemente, un éxito más de los Registradores españoles y demuestra la confianza que tienen en nosotros los colegas de otros países.

Conclusiones del XI Congreso Internacional de Derecho Registral (Lisboa 1996)

TEMA I

LA PRIMERA INSCRIPCIÓN EN LOS REGISTROS JURÍDICOS

Primera

En los Registros jurídicos la inmatriculación equivale a la primera inscripción de bienes o entidades identificables, carentes de publicidad registral previa, cualquiera sea la técnica de inscripción empleada.

Segunda

Para alcanzar la finalidad señalada en la conclusión 1.^a del Tema I del VIII Congreso Internacional de Derecho Registral, la plena identificación de los bienes en el Registro y la concordancia de su descripción con la realidad física constituye uno de los presupuestos para conseguir la eficacia de la protección Registral.

Tercera

Por ello, dicha identificación debe sujetarse a los principios de especialidad y determinación que son consecuencia de lo acordado en la Declaración X de la Carta de Buenos Aires.

Cuarta

El XI Congreso recomienda que cada sistema registral, de acuerdo con sus necesidades y en coordinación con los principios de su ordenamiento civil, establezca los medios para la inmatriculación de las fincas de acuerdo con las bases siguientes:

Quinta

Cuando se disponga de un catastro técnicamente desarrollado y completo, la inmatriculación, así como las operaciones de modificación de inmue-

bles ya inmatriculados, deben apoyarse y justificarse en datos catastrales, de acuerdo con el criterio manifestado en la Conclusión 2.^a y concordantes de la Segunda Comisión del IV Congreso Internacional de Derecho Registral de la ciudad de México.

A tal efecto, se recomienda:

- a) Que en la descripción de inmuebles se utilicen las modernas técnicas basadas en sistemas de información territorial, con asignación de números de identificación de cada finca.
- b) Que en relación a cada finca o inmueble objeto de inmatriculación, el Registro coordine sus datos sobre titularidades jurídicas con los de otros sistemas de información territorial, especialmente los catastrales y urbanísticos, de tal forma que él sirva como institución capaz de suministrar una información completa, directa o de referencia, con el fin de conseguir un mayor grado de seguridad jurídica y una disminución progresiva de los costes de transacción.

Sexta

Cuando se carezca, en relación a todo o parte del territorio, de datos catastrales suficientes para acreditar la existencia o la completa descripción de las fincas, el ingreso de éstas en el Registro debe fundamentarse en procesos dotados de publicidad suficiente, cuya tramitación y decisión pueda encomendarse al encargado del Registro público dentro de los límites de competencia que le atribuya su propia legislación.

Séptima

En aquellos casos en los que, por diferentes circunstancias, resulte necesario y urgente facilitar el ingreso de las fincas en el Registro, se sugiere, sin perjuicio de las recomendaciones anteriores, que la inmatriculación se fundamente en el título correspondiente a la última adquisición de la propiedad del inmueble y, en su defecto, en la posesión acreditada.

Octava

En materia de bienes muebles se recomienda:

- a) Que para su inmatriculación se tengan en cuenta los datos de identificación suficientes basados en las características físicas u otros

medios de determinación adecuados para el tipo de bien de que se trate.

- b) Cada ordenamiento ha de determinar la conveniencia de la implantación o desarrollo de los Registros acreditativos de la titularidad, al menos frente a terceros, sobre determinados bienes muebles, especialmente buques, aeronaves o automóviles, o simplemente de sistemas de publicidad de gravámenes específicos sobre este tipo de bienes.

Novena

En lo que se refiere a los Registros de Comercio o Mercantiles, el XI Congreso entiende:

- a) Que es indispensable la inmatriculación de comerciantes individuales y de todo tipo de entes sociales dedicados a la actividad mercantil con personalidad jurídica.
- b) Que es aconsejable también el acceso al Registro de todas aquellas organizaciones jurídicas dotadas o no de personalidad, de carácter social o fundacional, de derecho privado o público, bien con inscripción plena, bien limitada a su título constitutivo, a su representación, al capital o patrimonio afecto, al alcance de las facultades atribuidas a sus órganos de gobierno o a cualquier otro elemento de su estructura, cuya publicidad con efectos jurídicos se estime conveniente por cada legislación nacional con el fin de asegurar el tráfico.

TEMA II

LA CREACIÓN DE NUEVAS FINCAS O LOTES COMO CONSECUENCIA DE PROCESOS URBANÍSTICOS

Primera

El territorio, como entorno vital del hombre está condicionado al interés común y da lugar a una exigencia social de la intervención pública en su ordenamiento y en el establecimiento de medidas adecuadas sobre el régimen de explotación urbana, rústica, forestal, agrícola y otras de los inmuebles, lo que supone la delimitación de parcelas de dimensiones y configuración idóneas para la realización de los fines que sobre ellas están previstos en los distintos planes públicos respectivos.

Segunda

Como consecuencia de la anterior conclusión, puede producirse una falta de adecuación entre el predio previamente inscrito en el Registro Inmobiliario y la parcela, es decir, el objeto que el Plan considera idóneo para el cumplimiento de los fines definidos en sus determinaciones, de acuerdo con su uso y función específicos.

Tercera

En tal sentido, es necesario que accedan al Registro Inmobiliario las modificaciones de superficie y descripción de las parcelas resultantes del planeamiento, de forma que los derechos reales y tráfico jurídico privado tengan por objeto los bienes inmuebles de nueva configuración.

Cuarta

La nueva adaptación del contenido del Registro a las prescripciones del Plan de Ordenación Territorial debe contemplar, de acuerdo con la técnica que cada uno de los ordenamientos jurídicos de cada país considere conveniente, las siguientes cuestiones:

- a) La apertura de la descripción registral de los nuevos predios con los requisitos de identificación previstos en el Plan.
- b) El problema de la subsistencia de las descripciones referentes a los antiguos predios.
- c) La reproducción en los nuevos predios de la situación jurídica vigente sobre las antiguas descripciones.

Quinta

La adaptación del contenido del Registro, de acuerdo con las recomendaciones y principios contenidos en las conclusiones 3.^a y 4.^a, debe formalizarse a través del documento público administrativo de ejecución del Plan, con inscripción obligatoria, en el cual, de acuerdo con el procedimiento que cada ordenamiento establezca, se contengan las definiciones jurídicas necesarias para su publicidad registral.

Sexta

El Registro **Inmobiliario** es el instrumento idóneo para facilitar la información de toda especie de limitaciones que afecten al predio y a sus titulares. Para tal fin, el XI Congreso Internacional recomienda:

- a) Que respecto de los predios creados en procedimientos de ordenación territorial, el Registro, además de asegurar la titularidad del dominio y de los demás derechos reales, que constituye su función básica, informe también sobre el contenido de las normas vigentes en la ordenación territorial, en orden a los sistemas de utilización, usos y límites relativos a cada uno de los nuevos predios, sin perjuicio de que otra institución también lo haga de acuerdo con el ordenamiento jurídico de cada país.
- b) Que en términos generales, cuando se considere conveniente, los Registros Inmobiliarios puedan desarrollar una actividad complementaria dirigida a prestar información en el ámbito del medio ambiente y de la ordenación territorial, de acuerdo con los datos provenientes de las Administraciones competentes.
- c) En todo caso, se considera necesario que la publicidad registral, es decir, la que se deriva de la función propia del Registro, quede debidamente deslindada de la información que la Oficina Registral facilite como colaboradora de otras Instituciones.

Séptima

Por lo que se expone, se recomienda la institución y la regulación de procesos de colaboración e información mutua entre los Registros Inmobiliarios y las Administraciones responsables de la ordenación del territorio.

Octava

Se recomienda que las alteraciones de los elementos o circunstancias inscritos en el Registro, como consecuencia de los procesos de ordenación a que se refieren las conclusiones anteriores, sean llevadas a cabo con las garantías legales.

Novena

Teniendo en cuenta la complejidad de las cuestiones jurídico-registrales que la interpretación de los planes de ordenación territorial puede suscitar

y de sus mecanismos o instrumentos de ejecución, se recomienda que en la elaboración de los textos legales sobre estas materias sean previamente oídos los Registradores o los Encargados de los Registros Públicos Inmobiliarios, como técnicos dotados de los conocimientos y experiencia necesarios.

LA REDACCIÓN