

IX Congreso Internacional de Derecho Registral

A) ACTOS Y CONCLUSIONES

Con gran brillantez y numerosa asistencia nacional y extranjera se ha celebrado, de acuerdo con el programa previsto, este Congreso Internacional en el Palacio de Exposiciones y Congresos de Torremolinos, durante los días 25 a 29 de mayo.

El lunes día 25 tuvo lugar el acto inaugural, haciendo la presentación el Secretario General del CINDER y el Decano del Colegio de Registradores de la Propiedad de España. También hicieron uso de la palabra el presidente de la delegación argentina, doctor Osear Sanubo, y mister Charles Brandt, conservador de París.

Al final, el director general de los Registros y del Notariado, don Antonio Pau Pedrón, que presidió el acto, pronunció una conferencia sobre el tema "Influencia de la legislación hipotecaria española en Hispanoamérica", llena de interés. Su texto se ha recogido en el periódico especial editado por el Congreso y que ha dirigido con su probada maestría nuestro compañero, el Registrador de Nules y director de *Lunes*, 4,30, Enrique Colomer Sancho.

El martes día 26 hubo reunión de la Asamblea, discutiéndose en ella y ya en las distintas Comisiones los puntos sometidos a debate, que darían paso a las consiguientes conclusiones en su día.

El miércoles día 27 se trasladaron los congresistas a Sevilla. Allí en el auditorio del pabellón de las Américas tuvo lugar el acto de la presentación del número monográfico de la *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* y de la obra *Leyes Hipotecarias y Registrales de España*.

En primer lugar, el director del Centro de Estudios Registrales, Juan Pablo Ruano Borrella, leyó el acta del Jurado del Premio Estudios Hipotecarios, que ha sido declarado desierto, convocándose otro para el año 1995.

Luego, tras una introducción del Decano de nuestro Colegio, don José Poveda Díaz, se hizo la presentación de la revista monográfica por el consejero secretario de la misma, Francisco Corral Dueñas. A continuación expresaron su simpatía a todas nuestras cosas la escribana de Montevideo doctora Susana Cambiasso y el profesor Moisset de Espanés, de Argentina.

Por último, cerró el acto el presidente de la República de Guatemala, que lo presidió acompañado de varios de sus ministros, del ministro español de Agricultura y del comisario general de la Exposición Universal de Sevilla.

Durante el jueves día 28 y la mañana del viernes se continuaron los trabajos de las tres ponencias, para finalizar en las conclusiones que a continuación insertamos para conocimiento general.

El acto de clausura tuvo lugar el viernes por la tarde en un ambiente de satisfacción por las tareas realizadas y la renovación de los lazos de amistad con los profesionales de otros países que nos han acompañado en un clima de total colaboración.

Como resumen, recogemos a continuación las conclusiones de las tres ponencias y el acta de los acuerdos tomados por la Asamblea.

PRIMERA PONENCIA:

"LA PROTECCIÓN REGISTRAL DE LOS NEGOCIOS INMOBILIARIOS"

El acceso a la propiedad inmobiliaria de las clases medias y la libre circulación de personas entre diferentes países conduce a la consideración de los inmuebles como uno de los objetos del tráfico en que el adquirente debe tener la consideración de consumidor y, por tanto, ser protegido como tal.

Por ello, el Registro Inmobiliario en cuanto institución cuya finalidad es dotar de seguridad a los negocios jurídicos sobre los bienes inmuebles, debe tener en cuenta esta nueva realidad social. En tal sentido el IX Congreso Internacional de Derecho Registral ha llegado a las siguientes

CONCLUSIONES

PRIMERA.—El Registro Jurídico Inmobiliario, como institución específicamente destinada a dotar de publicidad al tráfico de inmuebles, tiene especial importancia en la protección jurídica del consumidor, en cuanto a adquirente de dichos bienes y de derechos reales sobre los mismos.

Por tanto, los principios contenidos en la Carta de Buenos Aires y las recomendaciones del VIII Congreso Internacional sobre información y orientación registral sirven, también, para la tutela jurídica de los consumidores.

En este sentido la calificación de tales aspectos sobre la validez del negocio inscribible, cuando aquella corresponda al Registrador según cada legislación nacional, debe tener en cuenta las normas imperativas sobre derechos de los consumidores.

SEGUNDA.—Es conveniente superar la tradicional concepción de que solamente deben tener acceso al Registro los derechos reales ya formados y, en tal sentido la publicidad registral debe ampliarse a los derechos reales en fase de formación y a las relaciones jurídicas de contenido obligacional a las que cada legislación nacional estime oportuno dotarlas de eficacia y trascendencia real.

TERCERA.—El IX Congreso cree conveniente reiterar la necesidad de coordinación del contenido jurídico del Registro inmobiliario con los datos descriptivos de las fincas resultantes de los Catastros, en los términos que ya declaró el IV Congreso Internacional en las Conclusiones correspondientes a su Comisión Segunda.

CUARTA.—Es conveniente que el deudor pueda justificar, con plena seguridad, la existencia y la titularidad de los bienes y derechos que constituyen su patrimonio, que éste pueda ser conocido, con la misma fiabilidad y exactitud, por el acreedor que legítimamente pretenda hacer efectivo su crédito y, en este sentido, que tales necesidades, **esenciales** en una comunidad moderna, se atiendan por una eficaz organización de la publicidad formal, de los Registros Jurídicos de Inmuebles, mediante la utilización de técnicas informáticas.

QUINTA.—Es conveniente que el contenido del Registro pueda incluir datos, que sin resultar esenciales desde el punto de vista de la eficacia legitimadora de sus asientos, son útiles para una mejor información de quien acude a conocer el contenido y la titularidad de los derechos inscritos.

En este **sentido**, la técnica del Derecho registral debe intentar conseguir, cuando ello fuere conveniente, la distinción entre la **publicidad** registral con eficacia legitimadora y la publicidad con efectos de simple información.

SEGUNDA PONENCIA:

"LIBRE CIRCULACIÓN DE CAPITALES Y su INCIDENCIA EN EL CRÉDITO HIPOTECARIO"

La progresiva y creciente internacionalización de las relaciones jurídicas y económicas ha generado en los últimos años diversos procesos de integración regional que vienen dando lugar a la creación de estructuras políticas y jurídicas supranacionales que en la actualidad se encuentran en distintos grados de consolidación, debiendo mencionarse especialmente, por el nivel de desarrollo alcanzado, el caso de la Comunidad Económica Europea que camina hacia la constitución de una verdadera Unión Política, a cuyas implicaciones jurídicas, en particular en el campo de las transmisiones inmobiliarias y del crédito territorial, no pueden permanecer ajenos los Registradores.

La citada internacionalización económica ha venido siendo acompañada en los últimos tiempos, a su vez, del fenómeno paralelo de la internacionalización del tráfico jurídico inmobiliario, materializada en un elevado número de inversiones extranjeras en bienes inmuebles recíprocas entre los diversos países, fenómeno que tiende a su consolidación e incremento en el inmediato devenir histórico a impulsos de la filosofía liberalizadora que se impone en las mencionadas estructuras supranacionales a través de los principios de la libre circulación de capitales y de la libertad de establecimiento y prestación de servicios, amén de la propia libertad de circulación de personas.

Tal situación obliga a realizar un profundo y riguroso estudio del alcance e implicaciones que el descrito fenómeno presenta desde el punto de vista del Derecho Registral de los diversos países afectados.

Considerando todo ello, el IX Congreso Internacional DECLARA:

I. **PRIMERO.**—La libre circulación de capitales, que constituye una pieza fundamental en la articulación de un auténtico mercado único en el contexto de los procesos de integración económica y jurídica internacionales, debe resultar plenamente compatible con la existencia de controles y con la adopción de medidas estatales necesarias para evitar las infracciones a las respectivas normativas nacionales sobre control de entidades financieras y leyes fiscales.

SEGUNDO.—En este ámbito, y dentro del espectro de los movimientos de capitales derivados del tráfico inmobiliario transfronterizo y del crédito territorial e hipotecario, se considera fundamental la función de los Registros inmobiliarios, como instituciones jurídicas de publicidad en el tráfico, cuya actuación está presidida por el principio de legalidad,

desenvuelto a través de la función calificadora con la amplitud que establece cada ordenamiento nacional.

II. **TERCERO.**—La dinamización de las relaciones financieras y mercantiles internacionales requieren de la concurrencia de mecanismos jurídicos ágiles que doten de seguridad a los créditos y a las obligaciones surgidas de aquellas relaciones, mediante el establecimiento de garantías más allá de la propia solvencia patrimonial de deudores u obligados.

A este respecto se considera como instrumento de garantía más idóneo la hipoteca que, como derecho real de garantía protegido registralmente, constituye una figura jurídica de elevado desarrollo técnico que permite desplegar su función garantizadora respecto de un amplio conjunto de obligaciones internacionales.

CUARTO.—Se estima deseable que las legislaciones nacionales avancen en el camino de la profundización y desarrollo de las normas hipotecarias que versan sobre la garantía de las obligaciones cifradas en moneda extranjera.

III. **QUINTO.**—El efecto de la internacionalización del Mercado Hipotecario producido por la liberalización de los movimientos de capitales hace aconsejable la armonización de las regulaciones nacionales relativas a los procedimientos de emisión de los títulos hipotecarios en los países en que esta emisión sea legalmente posible, estableciendo las condiciones mínimas exigibles que hagan referencia en particular a los requisitos de los créditos hipotecarios de cobertura y a la naturaleza, preferentemente real, de la garantía.

SEXTO.—Atendiendo a las dificultades que se han de derivar del proceso citado para los Estados en orden a garantizar plenamente la solvencia de las entidades que intervienen en el Mercado Hipotecario, se aconseja el fomento de aquellos títulos cuya seguridad se halla amparada por su publicidad registral.

IV. **SEPTIMO.**—No obstante, el proceso de liberalización de movimientos de capitales y la incidencia que dicho proceso produce en la figura del crédito hipotecario, ello es plenamente compatible con la total autonomía de que gozan los derechos nacionales para regular el régimen de publicidad de los derechos, cuyo régimen es independiente del correspondiente a la forma de los actos y negocios, considerando, pues, a cada sistema jurídico soberano en orden al establecimiento de Registros Públicos y en la regulación de su ámbito objetivo presupuestos y efectos de la publicidad registral.

V. **OCTAVO.**—En el ámbito de la libertad de establecimiento y de prestación de servicios, que en el sector bancario se articulan a través del principio del mutuo reconocimiento de las técnicas financieras, se conside-

ra necesario que las autoridades comunitarias reanuden los esfuerzos para la elaboración de una Directiva en materia de créditos hipotecarios, en la que se defina con precisión los elementos que integran el concepto de técnica financiera. En todo caso, dicha regulación comunitaria debe respetar las restricciones impuestas por el Estado en que radique el bien hipotecario que vengan justificadas por las normas jurídicas de interés general, y con respeto a las normas de Derecho nacional que regulen los aspectos jurídicos del crédito territorial y las normas hipotecarias.

NOVENO.—Se considera deseable profundizar los estudios encaminados a elaborar fórmulas de colaboración internacional en el ámbito de la publicidad formal de los Registros Inmobiliarios.

VI. DECIMO.—El desarrollo de los procesos de liberalización de capitales y de servicios bancarios escritos exige como complemento indispensable, en el marco del logro de un equilibrio justo de los intereses económicos que convergen sobre el crédito hipotecario la adopción de una decidida política de protección de los consumidores, con los efectos jurídicos que en cada caso se establezcan.

DECIMOPRIMERO.—Las medidas de protección del consumidor se han le potenciar respecto de las personas que acuden al préstamo hipotecario no tanto para financiar actividades industriales o comerciales, cuanto para financiar el acceso a la vivienda. En este contexto y con independencia de las medidas adoptadas de tipo legal, judicial y administrativo, se considera inestimable la colaboración que en este terreno pueden desarrollar los Registros Jurídicos de Bienes, como instituciones de acreditada operatividad y eficacia.

VII. DECIMOSEGUNDO.—La aplicabilidad y el efecto directo de buena parte de la normativa emanada de las Instituciones comunitarias que afectan en la forma indicada al crédito hipotecario, ha producido el ensanchamiento del principio de legalidad que preside la función de los Registradores, por cuanto que el control de legalidad que se realiza a través de la calificación de aquéllos debe abarcar no sólo las normas del Derecho interno sino también las normas del Derecho comunitario.

DECIMOTERCERO.—Tal situación hace imprescindible el reconocimiento a favor de los Registradores de la CEE de legitimación para interponer ante el Tribunal de Justicia de la Comunidad Económica Europea recurso prejudicial con objeto de lograr la necesaria uniformidad en la interpretación y aplicación del Derecho europeo.

DECIMOCUARTO.—Se considera que la experiencia alcanzada por la Comunidad Europea en los aspectos jurídicos puede resultar aprovechable en otros ámbitos comunitarios emergentes no europeos.

TERCERA PONENCIA:

"EL REGISTRO MERCANTIL o DE COMERCIO: SEGURIDAD JURÍDICA Y PUBLICIDAD"

Es necesario que en cada país exista una institución registral de carácter jurídico, organizada por el Estado y puesta a su servicio y al de los particulares, para consolidar la seguridad jurídica, facilitar el tráfico mercantil y publicar, con eficacia frente a terceros, los datos esenciales que afectan a dicho tráfico, referentes a los aspectos jurídicos, organizativos, económicos y patrimoniales de los sujetos que en él intervienen.

Por ello, el IX Congreso Internacional de Derecho Registral DECLARA:

PRIMERO.—Los Registros Mercantiles o de Comercio deben organizarse con aplicación de los principios generales del Derecho Registral, adecuándolos a las circunstancias y modalidades de la materia y las respectivas previsiones legislativas.

SEGUNDO.—Es conveniente que la legislación de cada país adopte las medidas precisas para que la obligación de publicidad de los sujetos del tráfico mercantil (sean comerciantes individuales o sociedades), se refiera, al menos, al acto constitutivo o fundacional, sus estatutos o normas de funcionamiento interno y sus ulteriores modificaciones, el sistema de responsabilidad frente a terceros, el nombramiento, identidad y cese de sus representantes orgánicos y voluntarios, su situación económica anual y su disolución.

TERCERO.—Deberá asegurarse el carácter público de los mismos favoreciéndose el acceso a todo interesado, como medio de publicitar sus asientos y procurar alcanzar la seguridad jurídica en el tráfico comercial.

En ese sentido debe tenderse a avanzar a la utilización de técnicas más modernas que garanticen dicho acceso.

CUARTO.—En aquellos países en que exista control administrativo societario, éste deberá ser diferenciado de la función registral.

QUINTO.—Los Registros no deben ser archivos de contratos; recibirán la documentación adecuada según la legislación de cada país.

SEXTO.—Los ordenamientos registrales deben asegurar la agilidad de las inscripciones y procurar que la publicidad sea lo más extensa posible tanto en su contenido como en el ámbito territorial.

SEPTIMO.—Los asientos que se practiquen en los Registros Mercantiles deben iniciarse con la inmatriculación. Igualmente para inscribir actos modificativos o extintivos de otros producidos con anteriores, será precisa la previa inscripción de éstos.

Se recomienda como sistema de inscripción más adecuado el de folio

individual, para lo cual se abrirá una hoja o expediente a cada sujeto u objeto inscrito, en el que se incluyan sucesivamente los actos inscribibles.

La inscripción ha de practicarse mediante la documentación adecuada, a fin de garantizar, en cada caso, la autenticidad del acto inscribible.

OCTAVO.—El principio de legalidad determina la potestad del Registrador de calificar los documentos cuya inscripción o anotación se solicite, dentro de los límites que cada legislación establezca.

Dicho control jurídico deberá ser exacto, veraz, responsable e independiente.

NOVENO.—El contenido de los asientos registrales gozará de presunción de exactitud e integridad.

Toda declaración de inexactitud o nulidad de los asientos registrales, no podrá perjudicar los derechos de los terceros de buena fe adquiridos conforme al ordenamiento jurídico de cada país.

ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL

En Torremolinos (**Málaga**), España, a los veintiocho días del mes de mayo de mil **novecientos** noventa y dos, siendo las dieciocho horas, se reúne la Asamblea **General** del Centro Internacional de Derecho Registral (CINDER), bajo la presidencia del señor secretario general don Eugenio Fernández Cabaleiro y con la asistencia de los siguientes países miembros: España, don Juan Pablo Ruano, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Argentina, don Jorge Horacio Alterini y don Osear Eduardo Sarubo, por la Sección de Derecho Registral del Instituto de Estudios Legislativos de la Federación Argentina de Colegios de Abogados y por el Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, respectivamente; Brasil, doña Lea Emilia Braune de Portugal, por el Instituto de Registro Inmobiliario do Brasil; Colombia, don Leonardo Calderón Perdomo, por el Colegio de Registradores de Instrumentos Públicos; Chile, don Juan Enrique Gaete Caldera, por la Asociación de Notarios y Conservadores de Chile; Francia, don Charles Brandt, de Association Mutuelle des Conservateurs des Hypotheques; México, don Alvaro Castillo Zúñiga, del Instituto Mexicano de Derecho Registral, A. C.; Portugal, don José Augusto Mouteira Guerreiro, por la Associação Portuguesa de Conservadores dos Registos; Puerto Rico, doña María Luisa Fuster Hugues, por el Instituto de Derecho Registral y Notarial de Puerto Rico; Suiza, don Franco Cattaneo, por la Associazione Svizzera per il Diritto del Registro Fondiario, y Uruguay, doña Susana Cambiasso, por la Asociación de Escribanos del Uruguay. Luego del informe del señor secretario

general y de un fecundo cambio de opiniones, se resolvió por unanimidad: 1) Ratificar en el cargo de secretario general del Centro Internacional de Derecho Registral (CINDER), a don Eugenio Fernández Cabaleiro; 2) Hacer efectivo lo previsto en el artículo 10 del Reglamento del CINDER, instrumentando la Delegación en el Area Territorial América con sede en la República Argentina, a cargo de las Entidades de dicho país miembros de esta Asamblea; 3) Establecer el siguiente procedimiento para la designación de la sede del X Congreso Internacional de Derecho Registral: los Institutos miembros deberán presentar por escrito antes del 30 de septiembre del corriente año propuestas fundadas para la organización de dicho evento; realizado esto, la Secretaría General comunicará a las demás Entidades las propuestas formuladas, quienes a su vez deberán enviar por escrito su respuesta al señor secretario, quien, en consecuencia, designará la sede elaborando un Acta a sus efectos.

Siendo las diecinueve horas y treinta minutos y no habiendo más asuntos que tratar se dio por finalizada la sesión.