

Aportaciones hispanoamericanas a los Congresos Internacionales de Derecho registral

I. PROYECCIÓN JURÍDICA Y HUMANA DE LOS CONGRESOS

Hay en todo Congreso dos proyecciones fructíferas que es preciso destacar a la hora del enjuiciamiento del significado y la importancia de esas reuniones de juristas de distintas partes del mundo para el intercambio de opiniones. Una cosa es el conocimiento más o menos aséptico de los diferentes sistemas que pueden regir y organizar la publicidad a través del instrumento técnico del Registro, y otra comprobar los matices singulares que dan lugar a coincidencias de sistema y, de otra, a diferencias entre ellos. A esto le podríamos denominar *proyección jurídica*.

La humana tiene más garra, pues el conocimiento de las personas provoca el entendimiento entre ellas y la prolongación del mismo durante muchos años. Hablo en estos casos por propia experiencia, pues nombres que para mí eran familiares se humanizan y el trato indirecto a través de sus escritos se transforma en relación humana que acepta críticas, enseñanzas y enriquecimiento de conocimientos.

No sé si este señalamiento en su doble proyección responde claramente a lo que podrían ser las directrices o finalidades que se persiguen con los Congresos, que no es otra que la confrontación de singularidades en la organización del sistema de publicidad y el deseo de una posible unificación. Un poco más adelante comprobaremos esto que digo al comparar el Primer Congreso Internacional de Derecho Registral que se celebra en España con motivo del Centenario de la Ley Hipotecaria que circunscribe la "confrontación" a los países europeos y la que se realiza en lo que se ha llamado primer Congreso Internacional de Derecho Registral, celebrado

en Buenos Aires en el año 1972, en el que más que *confrontación* lo que se intentó es la "unificación" de principios hipotecarios a través de conclusiones plasmadas en unas "cartas" finales.

Con gran maestría, GARCÍA GARCÍA (1) resume en su primer volumen lo que para él significaron los Congresos Internacionales que comenzaron a celebrarse desde el año 1972, sin tener en cuenta el del Centenario de la Ley Hipotecaria. Por ello concreta así los principios o finalidades que los Congresos persiguen:

- a) Señalar unos *principios generales* que puedan servir de orientación a todo sistema registral.
- b) Procurar una cierta *aproximación* de las técnicas legislativas.
- c) Divulgar el *conocimiento* del Derecho comparado en su doble proyección de comparación de sistemas y de instituciones particulares.
- d) *Profundizar* en las instituciones que constituyen los temas del Congreso.
- e) Ofrecer *soluciones* para aquellos casos de lagunas o puntos oscuros de cada una de las legislaciones confrontadas.
- f) Intentar el *perfeccionamiento* de los sistemas a través de posibles reformas legislativas.
- g) Ofrecer a los estudiosos la *oportunidad* de presentar ponencias y comunicaciones que enriquezcan el temario del Congreso.

La verdad es que no se pueden poner reparos a esta completa enunciación de finalidades que, por razones de experiencia y presencia, han sido la constante en cada una de las diferentes ocasiones que se han tenido desde el año 1972, hasta la que ha de celebrarse en el año 1992 en España como país del Descubrimiento. Pero yo también viví el Congreso Internacional del Centenario, pues poco antes de su celebración ingresamos en la carrera de Registradores un grupo de cincuenta, formando la promoción que se ha conocido como la del "centenario".

En ese Congreso del que hablo, en el que yo no pasé de ser un mero espectador y asustado congresista de todo lo que allí se estaba diciendo, creo que la "esencia" del mismo estuvo en la intervención de figuras de talla, que tras analizar los sistemas brindaron soluciones para un futuro en forma trascendental. No hay que olvidar que por entonces vivían hipotecaristas de la calidad de ROCA SASTRE, LA RICA y LACRUZ BERDEJO, entre otros, que intervinieron en forma magistral. La figura internacional que brindó su aportación estuvo representada por el doctor EMILIO BETTI

(1) J. M. GARCÍA GARCÍA, *Derecho inmobiliario, registral o hipotecario*, t. I, Cívitas, Madrid, 1988, págs. 481 y ss.

y la proyección de futuro la explicó en forma sensacional Pío CABANILLAS a través de la idea italiana de la *circulación controlada*.

Los temas de aquel Congreso fueron tres: "Desenvolvimiento técnico del principio de inscripción", "La finca y el principio de inscripción" y "Valor y trascendencia social del Registro". La aportación de trabajos españoles fue numerosa. De la importancia de la presencia extranjera sirvan estos nombres: doctor ROGER NERSON (Universidad de Lyon), doctor ROSARIO NICOLÒ (Universidad de Roma), así como los profesores JEAN BOULANGER, JULIUS WOLF, ALBERTO CATARINO, GERARD EGGEN, ROBERT DIETRICH y FREDERICH PETERS.

Dada la finalidad de estas notas, debo abandonar aquel Congreso y hacer pasar los años hasta el 1972, donde en la ciudad de Buenos Aires va a celebrarse el Primer Congreso Internacional de Derecho Registral, al que convocan los argentinos, y España, por supuesto, acepta su participación. Hubo más representación hispanoamericana que europea. Las circunstancias que rodearon la celebración coincidieron con la vuelta de PERÓN a la Argentina, lo cual dio más emoción a la celebración. Yo había escrito un libro en colaboración y allí era conocida la publicación, lo cual me podía haber convertido en figura a poco que hubiese hecho, pero preferí estar en segundo plano dejando el "manejo" a otras personas y sometiéndonos siempre a la habilidad parlamentaria del que era por entonces Consejero del Reino, Pío CABANILLAS, al cual se le debe gran parte del éxito de esa celebración y de la redacción final de la llamada "Carta de Buenos Aires".

A pesar de la experiencia que pudo adquirirse con la celebración del Centenario de la Ley Hipotecaria, lo que sí es cierto es que la hábil y fácil palabra de los hispanoamericanos nos sorprendió inmediatamente. La delegación española, la más numerosa sin duda, ocupó la parte central del anfiteatro, y los dos flancos los ocupaban los argentinos y otras delegaciones americanas. Desde ambos lados llegaban, como si fueran los puntos de *córner* o saque de esquina, las preguntas y las interpelaciones, y he de reconocer que tardamos un tanto en reaccionar, sobre todo en ese tema tremendo de la expedición de certificación con "cierre registral". Fue una gran experiencia que ha servido posteriormente para las sucesivas confrontaciones. Fruto de ella fue la solución que se dio a ese problema en el siguiente Congreso Internacional.

Vamos ya a intentar recordar todo lo aportado por aquellos juristas en un breve repaso de los diferentes Congresos. Desde la proyección humana la cosa es más emotiva, pues todos aquellos con los que hicimos amistad han permitido varios viajes a América para impartir conferencias y varias ocasiones para ser aquí recibidos por nosotros en la correspondencia de

nuestras visitas. No me atrevo a citar a ninguno, no vaya a ser que la memoria me traicione, pero en mi corazón guardo los gratos recuerdos de las Jornadas de La Plata, Córdoba y Mar de Plata, Lima, Nicaragua, Montevideo, etc. De alguno de esos juristas que por entonces conocí he hecho recensiones de libros y publicaciones, y haré en este volumen alguna otra.

B) APORTACIONES HISPANOAMERICANAS

Resulta muy difícil reconstruir todo lo que en los Congresos se dijo y se escribió, material que ya forma biblioteca; pero sin pretender ser exhaustivo, vamos a ver si destaco los rasgos esenciales de esas aportaciones a través de los principales temas de los diferentes Congresos.

Primer Congreso

Se celebra en la ciudad de Buenos Aires del 26 de noviembre al 2 de diciembre de 1972. Teniendo en cuenta las inevitables diferencias existentes entre los diferentes sistemas que allí concurrían (Argentina, Brasil, Colombia, Costa Rica, Chile, Francia, Italia, México, Perú, Portugal, Puerto Rico, Suiza, Uruguay y España) fue un gran éxito lograr la "Carta de Buenos Aires", en la que se reconocía la independencia del Derecho registral, se basaba el Registro en el principio de seguridad jurídica, se calificaba al mismo de "jurídico" (cosa que luego ha estado a punto de perderse), se aceptaba el principio de especialidad, la inscripción "obligatoria" y el funcionamiento de los principales principios hipotecarios, con la recomendación que la delegación argentina hacía respecto del principio de prioridad, el cierre registral y la expedición de certificación.

De todo ello creo que pueden derivarse tres grandes aportaciones jurídicas que se corresponden con los temas que fueron objeto del Congreso:

a) *La seguridad jurídica y la publicidad inmobiliaria.* Es la "Carta de Buenos Aires" el testimonio más evidente de que siendo la *seguridad jurídica* el principal eje sobre el que gira toda la eficacia del Registro, éste debe ser encuadrado dentro de los "jurídicos" y no de los "administrativos", aunque hubo ciertas discrepancias en ello. Pesó mucho la ponencia de la delegación española y ciertos trabajos que a la misma iban dándole escolta: el de TIRSO CARRETERO, el de ABELARDO GIL y el mío. La verdad es que ello quedó complementado con el tema segundo que estudiaba los principios hipotecarios.

b) *Las técnicas de registración.* Se nos había hablado de la gran mecanización del Registro de Buenos Aires hecha al alimón por SCOTTI y FALBO, y aunque demostramos que estábamos en vías de su logro en España con ponencias de MUÑOZ CARIÑANOS y MARTÍNEZ DE BEDOYA, lo cierto es que aquello fue un "aviso" importante para modernizar nuestras oficinas y utilizar la informática en aquello que de bueno tenía.

El sistema —por el paso de los años— se había quedado un tanto retrasado pero era espectacular, sobre todo aplicado a una ciudad cuadrículada como Buenos Aires. A mí, de todo aquello lo que más me impresionó es la forma materializada de organizar el historial jurídico de las fincas: una carpeta por cada finca.

Creo recordar que fue la delegación nicaragüense la que señaló la forma material de llevar el Libro Diario con apertura y cierre, pero sin necesidad de firmar todos los asientos y fecharlos. No sé si fue en ese Congreso o en la gira americana que hicimos unos cuantos Registradores donde la conferencia la daba yo, pero en el coloquio intervenían todos los que me acompañaban.

c) *La creación del CINDER.* Otra de las aportaciones fue la creación del Centro Internacional de Derecho Registral como organismo aglutinador de las relaciones de los diferentes países participantes en Congresos y su promoción.

Tuvo su sede en Buenos Aires hasta 1982 que recayó en España; se le señalaron unos fines, siendo el principal el de la convocatoria de Congresos, y se rigió por un Reglamento que se aprobó en el año 1974, fecha en que se celebra en Madrid el II Congreso.

No creo que debamos pasar al siguiente Congreso sin hacer mención de algo que ya preocupó en el primero y sobre cuyo tema se discute en otros posteriores. Me estoy refiriendo al problema que presentaba el tema de la situación de "prehorizontalidad" y sobre el cual ofrecen comunicaciones las legislaciones de Argentina, Bélgica, Italia y Nicaragua, y una de nuestro compañero CÉSAR GARCÍA ARANGO, sobre la protección de los contratos sobre inmuebles futuros o en construcción.

Segundo Congreso

Había un conjunto de temas que en el primer Congreso quedaron sin una solución definitiva y ello condicionó los temas que habrían de ser la base del Congreso que se celebra en Madrid durante los días 5 y siguientes del mes de octubre de 1974. Siguió preocupando en las mentes organizadoras dos temas que habían quedado a medio desarrollar en el anterior

Congreso: la mecanización, el folio real y la base física de la finca, por un lado, y la certificación con "cierre" registral, por el otro. A ello se unió un propósito laudable pero muy peligroso, cual fue el de la unificación de los Registros. Diseciono los problemas:

a) *Proyecto de Ley uniforme de los Registros*. Sin perjuicio de que la aportación fuera "novedosa" y llevaba la gran carga de la simplificación, tenía el gran problema de no llegar a una perfecta disección de lo que luego haría nuestra Constitución: separar los Registros jurídicos de los administrativos. Y en esa trampa cayeron todos aquellos que quisieron, al amparo del principio de publicidad, llegar a la unificación.

Todos recordareis el trabajo de FUEYO LANERI donde se aglutinaban los Registros jurídicos y los administrativos; el de MONTORO PUERTO, que utilizaba el principio de publicidad para justificar la Ley uniforme —sin querer distinguir entre la publicidad efecto de la publicidad noticia—, y todos esos autores que cito en otros lugares que, atraídos por la idea, la consintieron y la apoyaron (2). Últimamente me preocupa la postura doctrinal de varios componentes de la Comisión de Reforma del Reglamento Hipotecario en materia de urbanismo, que están hablando de "mera publicidad" y de inscripción "a los solos efectos de publicidad", concibiendo ésta como "mera noticia" (3).

b) *Mecanización del Registro, folio real y base física*. Creada la inquietud en Buenos Aires, era preciso fortalecerla con compromisos que modernizaran la forma de llevanza de los Registros, aceptando técnicas nuevas como medios instrumentales y otras singulares medidas que facilitasen la información pública y, sobre todo, la conexión catastral. En el sistema español influyó poderosamente esta forma de proyección registral, aunque en vez de avanzar en el sistema de reunir en una carpeta el historial de cada finca se adoptó el sistema de libros de "hojas móviles", que sigue sin solucionar el problema de los "pases", y la dificultad en la expedición de certificaciones que no pueden basarse solamente en datos informáticos de dudosa veracidad.

(2) En la lista de autores que brindaron posibilidades terminológicas y construcciones adecuadas a esta finalidad, podemos citar a PASCUAL MARÍN PÉREZ (*Introducción al Derecho registral* Madrid, 1947), JESÚS GONZÁLEZ PÉREZ ("Naturaleza del procedimiento registral", *RCDI*, 1949, pág. 579), JESÚS LÓPEZ MEDEL (*Teoría del Registro como servicio público*), AMORÓS GUARDIÓLA (*Sobre el derecho inmobiliario registral y su posible autonomía*, 1967), MONTORO PUERTO (*Apuntes para la estructura de una Administración registral*, en el libro-homenaje a L. Rodó) y JOSÉ MENÉNDEZ HERNÁNDEZ (*La deseable unificación del régimen jurídico de los Registros*. Comunicación al III Congreso Internacional de Puerto Rico).

(3) J. L. LASO MARTÍNEZ, "Anotaciones preventivas urbanísticas", en *Revista de Derecho Urbanístico*, núm. 122, 1991.

c) *La certificación con reserva de prioridad.* Uno de los temas punta que consumió horas de discusión en Buenos Aires era la certificación con cierre registral. El sistema argentino dominado por la actuación del Escribano permite esta figura, que a toda costa quieren implantar en sistemas como el nuestro que se rige por la prioridad en la presentación y que legalmente admite el tema de la doble o triple venta. La estructuración de este sistema impide aceptar el argentino, pues como defendió con gran éxito CARLOS HERNÁNDEZ CRESPO, en él se está protegiendo un derecho que no ha nacido frente a otro que es existente.

Tercer Congreso

La verdad es que este tercer Congreso, que se comprometió México en organizarlo, hubo de retrasarse, y en vez de en 1976 se celebró en Puerto Rico desde el 27 de octubre hasta el 2 de noviembre de 1977. Sin perjuicio de que el orden de los temas de las Comisiones repitan en primer lugar el de los principios básicos de los Registros de bienes, trascendían por su mayor importancia el de la situación de la prehorizontalidad y el de la documentación de los derechos inscribibles. Latía en el ánimo de los congresistas el sistema americano del "seguro del título", y de ahí que estos dos últimos problemas fueron trascendentes. Vamos a distinguir materias:

a) *Los Registros jurídicos de bienes muebles.* Este primer tema del Congreso, que luego ocupa un lugar preferente en la "Carta de Puerto Rico" o conclusión final sobre la materia, arranca de aquella idea luminosa que Pío CABANILLAS avanzó en el Centenario de la Ley Hipotecaria, "la circulación controlada"; y en este Congreso lo que se hizo es desarrollar las conclusiones de Madrid para aplicar a los bienes muebles un conjunto de principios que informan el de los bienes inmuebles. La idea, que era trascendente, ha tenido solamente conatos de formulación de normativa de difícil aplicación en países que cuentan con Registros administrativos destinados a controlar otros aspectos que brindan los "jurídicos".

b) *La propiedad horizontal y la prehorizontalidad.* Este tema que puso de actualidad la serie de posibles fraudes al amparo de una legislación no suficientemente desarrollada, ofreció grandes aportaciones en materia de *prehorizontalidad*, pero no se quedaron en conclusiones de tipo general y, sobre todo, sin reflejo inmediato en legislaciones como la española, tan necesitada de ella.

Quizá sea una de las más intuitivas aportaciones que a los Congresos se ha llevado, pues con el transcurrir del tiempo la aparición de nuevas Leyes del Suelo y determinados brotes de fraudes han renovado en estos

momentos aquella preocupación del Congreso, que, como decimos, ofrecía soluciones discutibles.

c) *Instrumentalización de los derechos inscribibles*. La apariencia del tema llevaba más carga explosiva de la que podía suponerse en principio, pues en el juego de la documentación que facilita el acceso al Registro aparecía en el horizonte una figura preocupante —por la inevitable relación norteamericana— del seguro de títulos que sólo garantiza la seguridad "económica", pero no la jurídica. Por ello los pronunciamientos fueron favorables a la documentación notarial, la judicial y la administrativa, según las diferentes clases de legislaciones y sistemas.

Precisamente una de las dos ponencias que siempre presento a los diferentes Congresos —quizá, más que ponencias debamos llamarlas comunicaciones para no herir susceptibilidades— me valió el que los juristas argentinos me concediesen la primera medalla de oro al mejor trabajo publicado en la *Revista Notarial*. Contenía un elogio de la función notarial y la labor constructiva de la calificación registral.

Cuarto Congreso

México, que había empeñado su palabra para la celebración de un Congreso y que no pudo cumplirla en el año 1976, lo hizo en 1980, durante los días del 1 al 7 de diciembre de ese año. El temario no pudo ser más sugestivo para los juristas que hemos trabajado sobre materias tan importantes, pero por razones que no son del caso y a pesar de la insistente invitación que se me hizo no pude asistir, pero envié tres comunicaciones (una más de las habituales) para cada uno de los temas del Congreso. Estos fueron:

a) *La función calificadora*. Esta función se conectaba con la judicial y la administrativa, tratando de distinguir unas de otras y precisar suficientemente sus caracteres. Sólo mediante el mantenimiento de esta función puede lograrse la eficacia de la seguridad del tráfico jurídico, aun y a pesar de las grandes diferencias que ofrecían en este aspecto los diversos sistemas que se confrontaban.

Todo ello tuvo su reflejo en la "Carta de México", que, al igual que todas las anteriores, precisaba una serie de conclusiones de tipo general. Quizá de todo su contenido sea importante destacar cómo en el ámbito de la calificación no debería ser considerado como obstáculo que impidiese la inscripción el hecho de no haber satisfecho obligaciones tributarias o haber cumplido limitaciones de carácter administrativo. Las posibles notas de afección en uno y otro campo deben su origen a estas ideas.

b) *El catastro y el Registro*. Bajo la vieja idea de que el Catastro suministra datos físicos y el Registro los jurídicos, se construye la parte de la "Carta de México" que al tema iba destinado y de ahí no se pasó, pues los componentes de la delegación española lo que destacamos era el comentario a una legislación reciente de 3 de mayo que apuntaba la posibilidad de la deseada coordinación. No sé a estas alturas cuál puede ser la solución: si la cartográfica, la informática (con identificación de fincas en plano) o la más lógica de partir de un "catastro registral".

c) *La publicidad y el urbanismo*. Este es otro de los grandes temas que la institución registral ha tenido en trances de resolución y en lucha abierta con las actuaciones administrativas que no querían valerse de los grandes servicios que el Registro les estaba ofreciendo. Pero de aquella política del "gruñido y del zarpazo" se ha pasado a un entendimiento fundamental en el que se ha reconocido lo tremendamente eficaz que resulta la publicidad registral en esta materia tan difícil y complicada como es el urbanismo. Estas, en el fondo, fueron las premisas de las que se partió en ese Congreso sobre la base de distinguir entre planificación y ejecución de planes.

Entiendo que aquellas conclusiones que contemplaban situaciones físicas de las fincas, usos y destinos, ejecuciones, transformaciones, etc., han servido de base a una próxima legislación española, pendiente sólo de un texto refundido y un reglamento de aplicación.

Quinto Congreso

Suele decirse que por todos los caminos se llega a Roma, y yo no encontré el mío. El Congreso se celebra los días 8 a 12 de noviembre de 1982, a punto de cambiar el régimen político español. Hubo cuatro comisiones y cuatro temas, a diferencia de otros Congresos, que podían estar justificadas por lo candente de los puntos que se afrontaban no sólo presentes en la realidad, sino en su proyección de futuro. Exigencias monetarias excesivas y premoniciones que luego se cumplieron limitaron mi contribución al Congreso con dos comunicaciones, pero el mismo exigía más. De lo que allí pasó no estoy legitimado para contar nada, pero sí, a través de las conclusiones, aportar mi juicio sobre lo tratado:

a) *La publicidad registral de los conjuntos inmobiliarios*. Tema éste de actualidad, pues desde que se intentó solucionar el problema que se planteaba —a través de diversos criterios—, hasta el borrador de proyecto legislativo que ha salido de la Comisión General de Codificación ha transcurrido tiempo: casi nueve años. Ello supone la feliz aportación de esta

problemática y las soluciones que a la misma se le dieron a través de la "Carta de Roma" y sus conclusiones. La verdad es que al no existir legislación pionera en este aspecto se especuló muy mucho con conceptos abstractos e ideas generales referentes a la definición de los conjuntos, sus estatutos y su publicidad.

b) *Aspectos financieros del derecho de hipoteca.* Creo que en las conclusiones del Congreso se perdió un tren que venía en marcha de cara a la integración española en el Mercado Común, y esto lo digo siendo uno de los "comunicantes" de aquel Congreso en esta materia. Se vieron parcialmente los problemas, pero no se llegó a profundizar en el gran tema del préstamo a bajo interés, de larga duración y de fácil y rápida ejecución. Esta posible crítica de soluciones no empaña para nada la idea de incluir en el temario un problema que exigía respuestas actuales.

c) *Inexactitud registral.* Las soluciones a este tema fueron conservadoras y ello queda patente en las conclusiones donde está jugando el interés legítimo, principios de agilidad, eficacia y seguridad, así como los efectos sustantivos y procesales de la inexactitud.

Sexto Congreso

Se vuelve a Madrid con el Congreso, que se celebra entre los días 22 a 26 de octubre de 1984, y vuelve uno a encontrarse con caras conocidas, con amistades consolidadas, con personas a las que se distingue y con una organización de mucha trascendencia. En esos momentos en que ingreso en la Junta Directiva del Colegio me incorporo a la organización, y sólo puedo decir aquella frase marinera: "Las regatas las pierde la tripulación y las gana el patrón". Yo era solamente tripulación, pero aparte de otras cosas aporté dos comunicaciones sobre reversión y tecnología registral. Los temas del Congreso eran o respondían a situaciones que se habían planteado en alguna de las legislaciones de los países concurrentes con el tema de la inscripción de las "limitaciones" legales a la propiedad privada y pública, el derecho de superficie, la figura del *leasing* inmobiliario y el genérico tema de la informática jurídica y procesamiento de datos. Descendamos a cada uno de los temas:

a) *Limitaciones del derecho de propiedad.* Las influencias doctrinales sobre la configuración de las limitaciones "legales" que, apoyadas en la Ley, ofrecen una publicidad superior a la que el Registro les puede proporcionar sobre la base del principio de que "la ignorancia de la Ley no excusa de su cumplimiento", ha sufrido duros golpes en base de ese privilegio. Ello podía sostenerse en épocas en las que las limitaciones eran

excepciones escasas, pero no ahora que se generaliza y afectan no sólo a núcleos de propiedad, sino a propiedades concretas.

De ahí que en esta primera Comisión se acuerde en las conclusiones que las Administraciones consideren conveniente el acceso de las mismas al Registro, así como la inscripción de los bienes de dominio público.

Esta tesis, que defendió en su día TIRSO CARRETERO (4) y que negó ROCA SASTRE (5), ha tenido plasmación legislativa en la nueva legislación del suelo del año 1990, donde se cuenta con la publicidad registral para dar a conocer esas limitaciones de tanteos y retractos, así como de reversiones en materia de expropiación (6).

b) *El derecho de superficie*. No sé la razón por la que la figura del derecho de superficie no haya tenido una difusión importante, ya que en su configuración ofrece unas soluciones estimables que, debidamente reglamentadas, podían solucionar muchos de los problemas de la construcción y de la vivienda. Pero para ello es preciso saber lo que es el derecho de superficie.

Quizá en este Congreso se abran puertas "fáciles" a la figura ofreciendo este derecho que se distancia de la endiablada figura de la "enfiteusis", pero que separa dominios y compatibiliza los mismos. La cosa no pasó de ser un "ofrecimiento".

c) *El "leasing" inmobiliario*. La figura del *leasing* era una novedad importante en esa constante renovación de criterios y orientaciones que exige y requiere el Derecho inmobiliario. La incorporación de la figura del *leasing* al Registro era un reto que se convirtió en realidad poco después.

Lo que sucede es que dentro de la figura existían y existen una serie de problemas que "rozan" (por no decir que chocan) con la institución registral, y ese es el tema que las sucesivas normativas tratan de solucionar en forma paralela.

d) *Informática jurídica*. El tema o la denominación del tema de esta cuarta Comisión se concretaba en un enunciado más complicado: "El Derecho como condicionante de la técnica de procesamiento de datos". Pero a la hora de la verdad hay que dar marcha atrás, ya que en otros Congresos se había tratado y acordado que este sistema —diabólico, dicho sea de paso— sólo podría prestar servicios "auxiliares", no podría afectar al derecho de la "intimidad de las personas" y, en todo caso, habría que justificar "un interés legítimo".

(4) T. CARRETERO GARCÍA, "Tanteo y retracto urbanos y Registro de la Propiedad", *RCDI*, 1957-1958.

(5) R. M.^a ROCA SASTRE, *Derecho hipotecario*, 7.^a edición.

(6) Ha de tenerse en cuenta a este respecto la solución que da la Ley de Bases de 25 de julio de 1990 sobre reforma del régimen urbanístico y valoraciones del suelo, que ya recoge la necesidad de estas publicaciones.

La verdad es que cuando a uno le cogen dos generaciones y hacen de él una especie de bocadillo, resulta difícil decidirse si el mismo se lo comen los tradicionales o los nuevos. Creo que la informática puede suministrar grandes servicios, pero puede poner en serios compromisos el principio de responsabilidad registral. La aceptación de los sistemas va a depender de la "prudencia" (y considero que hay muy poca y mucho deseo de notoriedad) y de la consideración de este medio como "colaborador" de la función. Quizá ésta es la solución que el Congreso dio al tema y es de esperar que, en adelante, no se rebasen esas barreras...

Séptimo Congreso

Se celebró en Río de Janeiro (Brasil) los días 9 a 13 de mayo de 1987, y los temas fundamentales que allí se trataron son los siguientes:

a) *La propiedad con titularidad temporal compartida*. El problema que centró en ciertos Congresos las situaciones que planteaban las figuras de la *prehorizontalidad*, *propiedad horizontal*, *conjuntos urbanísticos*, etc., se completa en éste de Río de Janeiro con la figura de la "multipropiedad". Figura ésta bastante estudiada y llena de posibles soluciones, algunas de las cuales salen como conclusiones en este Congreso: la ordenación del estatuto que ha de regirla, la necesidad de una publicidad registral y las medidas para evitar el fraude.

La figura está siendo objeto de discusión en la Comisión General de Códigos, proponiéndose dos soluciones: o la configuración de la misma como un derecho de uso compartido que grava la propiedad, o la de una propiedad compartida temporalmente. Ya en el Congreso de Madrid, J. ANTONIO LEYVA DE LEYVA había presentado una ponencia o comunicación sobre ella y, junto con la novedad de la figura, hizo que se tomase como tema.

b) *Registración de negocios jurídicos condicionales y fiduciarios*. El tema ofrecía amplias perspectivas dada la complicada estructura contractual que trata de reaccionar frente al acoso de acreedores mediante la constitución de hipotecas unilaterales, opciones de compra unilaterales, arrendamientos, etc. Por ello resulta altamente satisfactorio que se adoptase como asiento registral adecuado el de inscripción y no el de anotación, que se reflejase en el cuerpo de la inscripción la condición expresa resolutoria y que el negocio fiduciario tenga cabida adecuada en los libros registrales.

Quizá lo que faltase en esas conclusiones es el estudio dinámico de la condición estrechamente vinculada con el principio de publicidad, pues

ello hubiese sido un pequeño freno para que la doctrina de nuestra Dirección deslindase los casos de los artículos 11 de la Ley Hipotecaria, 59 del Reglamento Hipotecario y 1.504 del Código Civil de los supuestos de resolución del 1.124 del Código Civil y del peculiar caso del 175 del Reglamento Hipotecario.

c) *Asientos definitivos y provisionales*. Al ser un tema prácticamente aceptado por la mayor parte de las legislaciones, lo único que pudo tener trascendencia eran los supuestos en que cabían esa clase de asientos que, contribuyendo al principio de publicidad, solamente afectan al tercero durante su vigencia.

El cuarto tema de este Congreso se refería al "Parcelamiento de tierras urbanas y rústicas", que por tener una similitud con las conclusiones de la "Carta de México" a la misma se remitieron. No obstante, se afirmó la gran utilidad que la institución representaba en esos procesos de parcelamiento del suelo.

Octavo Congreso

Vuelve a ser Argentina la sede del último Congreso de los celebrados hasta ahora, pues en el año 1992 va a tener lugar otro en España del que sólo nos podemos referir por los temas a tratar. Durante los días 10 al 14 de octubre de 1989 —fechas que se me quedaron grabadas por haberme caído días antes de una bicicleta "díscola" y poco respetuosa— se celebró en Buenos Aires este Congreso, que reunió a más de doscientos congresistas pertenecientes a veinte países de Europa, África, América del Norte, Centro y Sur. Los temas que se sometieron a debate fueron los siguientes:

a) *La función del Registrador y la seguridad jurídica*. El tema venía a repetirse, pues ya en el primer Congreso se tocó el de la "seguridad" jurídica a través de los principios; y aunque aquí solamente se destacaba el de la "legalidad", es evidente que se incidió en repetición.

Por ello no creo que pueda hablarse de "aportación", sino de "confirmación" de criterios mantenidos, reafirmados y publicados en las sucesivas Cartas que como conclusiones se han hecho a través de los Congresos anteriores. El tema, por demás, creo que doctrinalmente está tan tratado que entiendo difícil apuntar más ideas de las que en mis publicaciones he reflejado por ser tema muy mimado por mis estudios.

b) *Informática, seguridad jurídica y responsabilidad registral*. La valoración del tema debe hacerse no desde el punto de vista de la aplicación de la informática a la actividad registral, sino de lo que la misma puede representar en orden a dos grandes factores: la seguridad jurídica y la

responsabilidad de quien —basado en un informe informático— certifica de un contenido registral. Estos dos aspectos son los que dan novedad a los trabajos que se realizaron en el Congreso.

De las conclusiones que se sacaron se deduce la gran cautela que es preciso tener ante un medio poco fiable como es la informática, sobre todo cuando tras ella existe una responsabilidad personal. La alegría de un listado puede convertirse en tragedia de un condenado.

c) *Hipoteca mobiliaria*. Potenciar el crédito es ofrecer porvenir y, por ello, todo medio que lo facilite debe ser aceptado y cuidado con esmero, pues los valores que lleva consigo la cosa mueble y su posible identificación permiten avalar esa operación crediticia. Las conclusiones suponen una remisión a la Carta de Puerto Rico y España donde residían los criterios esenciales para la estructuración de esos Registros.

Próximo a celebrarse el Congreso de 1992 en España, sólo cabe reseñar aquí los tres grandes temas que han de ser debatidos en el mismo: 1) "Prevención del fraude inmobiliario: la protección registral"; 2) "Libre circulación de capitales y su incidencia en el crédito hipotecario", y 3) "El Registro Mercantil o de Comercio: seguridad jurídica y publicidad".

Entiendo que es una gran ocasión para destacar los grandes valores de eficacia y seguridad que ofrece el Registro de la Propiedad, la asimilación por el sistema español de los principios de circulación de capitales y la importancia adquirida por el Registro Mercantil en su pluralidad de funciones.

III. CONCLUSIONES

Poco puede añadirse a lo dicho en esa especie de resumen crítico de las diferentes Cartas que como conclusiones se han ofrecido en cada Congreso. Lo fundamental —a mi entender— es que la repetición de estas ocasiones de confrontación es una gran muestra de vida de la inquietud internacional por el problema registral. La repetición de tanto Congreso pudo llevar al agotamiento de temas y a la ineficacia de las discusiones y ha sucedido todo lo contrario, pues cada vez se ha suscitado más la curiosidad jurídica y la necesidad de encontrar soluciones a problemas que la vida del Derecho ha ido planteando.

Desde mi punto de vista personal —en mi fidelidad de asistencia—, el resultado ha sido siempre enriquecedor por haber conectado con problemas que eran nuevos en mi panorámica jurídica y haber resuelto dudas

que otros me han planteado: sirvan de ejemplo los temas de las cláusulas variables de capital e intereses, el aspecto jurídico de la calificación, el tema de la desagrupación de fincas, etc. A ello debo añadir todo ese gran conjunto de amigos que van incorporando durante esos días del Congreso y que luego te brindan la posibilidad de impartir conferencias en muchos lugares de Hispanoamérica. En base de esas vinculaciones se me abrieron las páginas de la *Revista Notarial* y en ella me concedieron dos medallas de oro, así como el nombramiento de profesor honorario de la Universidad Notarial de La Plata y, también, el recibimiento con brazos abiertos.

JOSÉ MARÍA CHICO Y ORTIZ

Registrador de la Propiedad.
Miembro correspondiente del Instituto de Derecho Registral
de la Universidad Notarial argentina