

III. Congreso Internacional de Derecho Registral

Tuvo lugar este Congreso en la ciudad de San Juan (Puerto Rico), durante el período de tiempo del 27 de octubre al 2 de noviembre del presente año.

Concurrieron al mismo delegaciones de Alemania, Argentina, Australia, Brasil, Canadá, Colombia, Costa Rica, España, Chile, Estados Unidos, Francia, Israel, Italia, Marruecos, México, Nicaragua, Perú, Puerto Rico, República Dominicana, Suiza y Venezuela.

La Mesa directiva del Congreso estuvo presidida por don Miguel Jiménez Muñoz, Secretario de Justicia de Puerto Rico, y actuaron como Vicepresidentes, don Antonio de Leyva y Andía (España), doctor Miguel N. Falbo (Argentina), don Elvino Silva Filho (Brasil) y doctor Filippo Lucio Agostini (Italia), siendo el Secretario el doctor Edgar A. Scotti, Secretario General del CINDER.

Las sesiones de trabajo, conforme al temario previsto, se desarrollaron en tres distintas comisiones: la primera, sobre el tema «Principios básicos relativos a los Registros Jurídicos de Bienes», presidida por don Antonio de Leyva (España), don Edmund Liermann (Alemania), don André Cossette (Canadá), don Iván Escobar Fornos (Nicaragua) y doña Renée Negrón de Méndez (Puerto Rico); la segunda comisión versó sobre «La Propiedad Horizontal y el estado de Prehorizontalidad», y fue presidida por don Elvino Silva Filho (Brasil), Franco Cattaneo (Suiza), doña Nelly Calderón de Saavedra (Perú), don Alberto Ferrer (Puerto Rico) y don Denis Martínez (Puerto Rico), y la comisión tercera, sobre «Instrumentación de los derechos inscribibles en los diversos sistemas registrales», que fue presidida por don Miguel Norberto Falbo (Argentina), don Guillermo Colín Sánchez (México), don Sheppard Tate (USA), don Pedro Avila (España) y don José Vélez Torres (Puerto Rico).

La aportación española a este Congreso consistió en la «Carta de Puerto Rico», relativa a los principios registrales aplicables a los bienes muebles, y en los siguientes trabajos, ajustados al temario del Congreso:

COMISION 1.^a

Ponencia: «Principios básicos relativos a los Registros Jurídicos de Bienes», por don Manuel Amorós Guardiola.

Comunicaciones:

1. «El *leasing* financiero como objeto de inscripción en el Registro Jurídico de Bienes», por don José Luis de la Viña Magdaleno.
2. «La deseable unificación del régimen jurídico de los Registros de Bienes», por don José Menéndez Hernández.

COMISION 2.^a

Ponencia: «La Propiedad Horizontal y el estado de Prehorizontalidad», por don Luis Díez-Picazo y Ponce de León.

Comunicaciones:

1. «El derecho de superficie y el volumen de construcción en relación con el Registro de la Propiedad», por don Pedro J. Amengual Pons.
2. «Algunos problemas registrales de la Propiedad Horizontal», por don José Poveda Díaz.
3. «Inscripción de garajes en edificios sujetos al régimen de Propiedad Horizontal», por don José M.^a de Mena San Millán.
4. «La publicidad registral en relación con el Urbanismo y la Prehorizontalidad», por don José M.^a Chico y Ortiz.

COMISION 3.^a

Ponencia: «Instrumentación de los derechos inscribibles en los diversos sistemas registrales y otras instituciones de Derecho Registral Inmobiliario», por don Pedro Avila Alvarez.

Comunicaciones:

1. «La inscripción registral y el documento notarial como fuente de construcciones jurídicas», por don José M.^a Chico y Ortiz.

Otras comunicaciones:

1. «La justicia administrativa en relación con los impuestos, cuya gestión está encomendada al Cuerpo de Registradores de la Propiedad», por don Carlos Pérez-Marsá Hernández.
2. «El Registro de la Propiedad en la regulación de la tierra rústica en España», por don Francisco Corral Dueñas.
3. «Los residentes en el extranjero y las transmisiones de inmuebles», por don José Márquez Muñoz.
4. «La faceta social-agraria del Registro de la Propiedad en España», por don Francisco Corral Dueñas.
5. «Consideraciones sobre el nuevo Título Preliminar», por don José Tomás Bernal-Quirós Casciaro.

El texto definitivo de la «Carta de Puerto Rico», elaborado por una comisión redactora, integrada por representantes de las delegaciones argentina, doctor Manuel Ignacio Adroque y doctor Alberto Federico Ruiz de Erenchun; de España, doctor Eugenio Fernández Cabaleiro y doctor Manuel Amorós Guardiola, y de Puerto Rico, doctora Renée Negrón de Méndez y doctor don José Portuondo y de Castro, fue aprobado por unanimidad en la sesión plenaria del Congreso, en unión de las declaraciones y recomendaciones que a continuación se transcriben:

COMISION I: PRINCIPIOS BASICOS RELATIVOS A LOS REGISTROS
JURIDICOS DE BIENES

El III Congreso Internacional de Derecho Registral, bajo la denominación de «CARTA DE PUERTO RICO», declara:

I

Los Registros Jurídicos de Bienes Muebles son instituciones específicas organizadas por el Estado y puestas a su servicio y al de los particulares con la finalidad de conseguir la seguridad del tráfico de dichos bienes, la eficacia de las garantías que recaen sobre los mismos, la protección de adquirentes y acreedores y la defensa y legitimación de las titularidades inscritas.

II

Los Registros de Bienes Muebles constituyen el medio más eficiente para dotar de publicidad a las titularidades, limitaciones, garantías reales y situaciones jurídicas relativas a esta clase de bienes, y resultantes del acto, contrato o resolución judicial o administrativa.

Ha de tenerse en cuenta que la publicidad registral puede alterar la naturaleza de los derechos objeto de registración.

III

Los Registros de Bienes Muebles pueden organizarse como registros de titularidades en general o de garantías reales sin desplazamiento posesorio.

IV

La aplicación de los principios registrales a la circulación patrimonial de bienes muebles resulta particularmente satisfactoria en los casos de buques, aeronaves y automotores. Se estima necesario que los demás bienes muebles corporales susceptibles de registración también sean no consumibles y perfectamente identificables.

V

Los Registros de Bienes Muebles se organizarán según la técnica del folio real, en el que se contendrá el conjunto de actos inscribibles en orden sucesivo de asientos.

VI

Los Registros de Bienes Muebles estarán a cargo de Registradores con título universitario y formación especializada.

Los Registradores ejercerán bajo su responsabilidad la función calificadora, que se extenderá a la validez y eficacia del acto, su licitud, capacidad de los otorgantes, cumplimiento de los requisitos de forma y cualesquiera otros que las leyes establezcan, por lo que resulte de los documentos presentados y del contenido del registro.

VII

Los actos inscribibles deberán ser otorgados por la persona que según el registro tenga facultades para realizarlos o por su representante legal o voluntario.

VIII

Los asientos de los Registros de Bienes Muebles están bajo la protección de los Tribunales de Justicia y producirán todos sus efectos mientras no se cancelen o se inscriba la declaración judicial de su inexactitud o nulidad.

IX

A todos los efectos legales se presumirá que los derechos publicados por el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma y con la extensión determinada por los asientos respectivos. La inscripción exonera de la carga de la prueba.

Cancelado un asiento se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiere.

X

La inscripción no convalida los actos y contratos que sean nulos con arreglo a las leyes.

Los derechos y situaciones publicados por el Registro son oponibles frente a terceros con la extensión y circunstancias que resulten de la inscripción. Los actos, derechos y situaciones jurídicas inscribibles no inscritas no producen efecto frente a terceros de buena fe. Tampoco producirán efecto frente a estas personas las declaraciones de nulidad, rescisión o resolución de los actos inscritos, ni cualquier limitación o causa de ineficacia de los derechos inscritos publicadas con posterioridad a la inscripción a favor del tercero.

XI

El acto que primeramente ingrese en el Registro tendrá preferencia excluyente o superioridad de rango, según los casos, sobre cualquier otro que haya sido presentado posteriormente, aunque fuera de fecha anterior.

XII

La aplicación de los principios registrales contenidos en la Carta de Buenos Aires se ha de efectuar en los Registros Jurídicos de Bienes Muebles atendiendo a las directivas procedentes y procurando que una adecuada instrumentación favorezca el ágil desenvolvimiento de la función registral.

COMISION II: LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y EL ESTADO DE PREHORIZONTALIDAD

I. *Propiedad Horizontal*

Primero: En el ámbito de la propiedad horizontal corresponde a cada ordenamiento jurídico nacional la definición de los requisitos de existencia de dicha institución jurídica.

Segundo: El documento constitutivo del régimen de propiedad horizontal debe tener acceso al Registro de la Propiedad a fin de que su inscripción surta los efectos respecto de tercero que permitan los principios aplicables en cada sistema registral.

Tercero: La inscripción del régimen de propiedad horizontal debe contener, en función del principio de especialidad o determinación, la descripción suficiente de sus elementos característicos: partes de atribución privativa, partes comunes, cuotas de participación y reglas estatutarias con trascendencia real.

Cuarto: Para obtener la finalidad a que aluden los apartados anteriores pueden utilizarse cualesquiera técnicas de registración, siempre que con ellas se cumplan los principios consagrados en la Carta de Buenos Aires de 1972.

II. *Estado de Prehorizontalidad*

Primero: La incesante multiplicación de complejos inmobiliarios sujetos al régimen de propiedad horizontal ha provocado en los últimos años un aumento nota-

ble de problemas jurídicos en la fase previa a su nacimiento, como consecuencia de la actividad realizada en su promoción, por lo que se considera de primordial importancia delimitar esta situación como «prehorizontaldad».

Segundo: El estado de prehorizontaldad nace con la formulación del proyecto de construcción de un complejo inmobiliario susceptible de enajenación por unidades privativas, y concluye con la inscripción del régimen de propiedad horizontal en los términos señalados en los apartados segundo y tercero del capítulo precedente.

Tercero: De los diferentes intereses legítimos que concurren en la fase de prehorizontaldad, algunos están suficientemente amparados en el ámbito del derecho de obligaciones, mientras que otros, especialmente el de los adquirentes de elementos privativos, exigen una protección más enérgica a través de la publicidad del Registro.

Cuarto: A este fin se recomienda que la situación de prehorizontaldad acceda al Registro mediante la práctica del asiento procedente, en el que se contengan los datos esenciales, de carácter técnico y jurídico, definidores del complejo inmobiliario proyectado. En dicho asiento deberán constar las facultades de disposición del titular del dominio del suelo, en tanto subsista la fase de prehorizontaldad.

Quinto: Se recomienda, asimismo, la instrumentación de los medios registrales suficientes para que, en la fase de prehorizontaldad, los adquirentes de elementos privativos accedan a la publicidad registral, de forma que los efectos de la misma puedan evitar la realización de actos o negocios jurídicos en perjuicio de sus legítimos intereses.

COMISION III: INSTRUMENTACION DE LOS DERECHOS INSCRIBIBLES EN LOS DIVERSOS SISTEMAS REGISTRALES

1. Título, a los efectos de su inscripción en el Registro Jurídico de Bienes Inmuebles, es el documento auténtico que por su forma y contenido puede considerarse suficiente tanto para justificar la existencia de un derecho en favor de un sujeto sobre un bien inmueble inmatriculado como para que en el registro se practique el asiento que corresponda respecto de ese bien y de ese derecho.

2. Como norma general, para las relaciones de derecho privado, se proclama como sistema ideal de instrumentación de los derechos inscribibles el de intervención de funcionario especializado (Notario público), y como rechazables: a) el sistema de instrumentación privada (salvo casos excepcionales); b) el sistema de intervención del Registrador en la instrumentación.

3. Se proclaman: Primero: como caracteres del Registrador de la Propiedad, los de funcionario independiente en el ejercicio de su cargo, jurista, especializado y profesional; segundo: como sistema ideal de acceso a la función, el de nombramiento técnico, entre titulados jurídicos universitarios, especializados, o previo examen de materias especiales. Todo ello como base indispensable para el ejercicio de su función inexcusable, de calificación de la legalidad de los títulos que hayan de ingresar en el registro.

4. El contenido jurídico del título registrable tiene que estar en perfecta correlación con los principios de tracto sucesivo y de legitimación, lo que se manifiesta en dos sentidos: a) por su relación con el bien o con los derechos inscritos o anotados; b) por la vinculación que medie entre el sujeto que actúa y aquel que en el Registro aparece como facultado para actuar.

5. Los títulos o documentos que complementen, aclaren, modifiquen o rectifiquen otros antes inscritos o anotados en el Registro deben tener iguales o superiores características formales de aquel al cual se refieren para que su toma de

razón resulte procedente. En todo caso procede dicha toma de razón cuando el documento que la disponga sea una sentencia o resolución judicial.

6. Es recomendable que los Registros adopten los medios técnicos idóneos para comprobar la autenticidad de los documentos inscribibles mediante procedimientos que reúnan el mayor grado de eficacia y agilidad.

7. Considerando que el sistema registral de tipo latino garantiza la seguridad jurídica por la solidez científica de sus principios, por exigir la intervención indispensable de profesionales especializados (Notarios y Registradores) en la instrumentación y registración de los derechos inscribibles y por ofrecer la firmeza en las relaciones de derecho que permite alcanzar toda clase de fines sociales y económicos, se declara como ideal la caracterización de la Institución Registral y de sus principios rectores, con arreglo a dicho sistema, rechazando en consecuencia los sucedáneos (como el seguro de títulos) que otras concepciones ofrecen.

8. Los avances logrados por las técnicas de nuestra época deben ser utilizados dentro del procedimiento registral en todo aquello que resulte pertinente y adecuado, siempre que tales técnicas no impidan la aplicación y progresivo desarrollo de los principios registrales que es preciso salvar, promover y perfeccionar a toda costa.

Finalmente, reseñar que en la Asamblea General del Centro Internacional de Derecho Registral (CINDER) se adoptaron, entre otros, los siguientes acuerdos: designar Presidente de dicho Colegio al Decano del Colegio de Registradores de España, y fijar como sede del próximo Congreso, a celebrar en el año 1979, la ciudad de Roma.