

# Relatoría de la I Jornada Internacional sobre Fundamentos Teóricos y Prácticos de la Publicidad Registral

Cual espacio único, se celebró del 22 al 24 de abril de 2019, y por primera vez en La Habana, ciudad próxima a cumplir el 500 aniversario de su fundación, la I Jornada Internacional sobre Fundamentos Teóricos y Prácticos de la Publicidad Registral; espacio académico dedicado al estudio de la seguridad preventiva desde esta óptica. La sesión inaugural, que contó con la presencia del Ministro de Justicia de la República de Cuba, tuvo como momento inicial la realización de sendos homenajes a personalidades foráneas y cubanas de especial significación para los estudios en esta sede. El cónclave se honró con el dictado de la conferencia magistral a cargo del Dr. Francisco Javier GÓMEZ GÁLLIGO, ex-Director de la Dirección General de los Registros y del Notariado de España, Presidente de la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario y registrador de la propiedad. El importante académico resaltó la relevancia de la creación de los registros de bienes muebles en Cuba, como mecanismo para obtener líneas de crédito para la financiación de las micro, pequeñas y medianas empresas, así como del denominado trabajo por cuenta propia. Señaló además la existencia de una Ley previa del registro de bienes muebles del año 1963 en Cuba, lo que clarifica que esa necesidad estaba latente desde la fecha. Sobre la experiencia del modelo español destacó que el origen del registro de bienes muebles en el contexto ibérico se produjo con la finalidad de evitar los riesgos de la evicción respecto de la contratación de bienes muebles, el fomento de la financiación para la adquisición de equipos móviles y para facilitar la seguridad y rapidez en la transacción sobre bienes muebles, y destacó la suscripción por parte de España del Protocolo Internacional de Ciudad del Cabo de 2001 en materia aeronáutica que ha permitido la reducción del coste de la financiación en la adquisición de aeronaves, motores, y helicópteros, siendo el Registro de Bienes Muebles el punto de acceso al registro internacional de garantías que se crea en dicho protocolo.

En la jornada matutina del primer día de trabajo se precisó la importancia de una mirada crítica al Título III de la Ley Helms Burton, desde la valoración de su devenir histórico en el que se explica el proceso de nacionalización llevado a cabo después del triunfo revolucionario en el año 1959. En este sentido se precisó que su contenido repercutió en el derecho registral en dos sentidos específicos: uno dirigido al elemento documental que conformaría la prueba en un proceso contra el estado cubano, y por el otro lado la problemática que conlleva el desconocimiento de los mecanismos internacionales de reclamación, entre ellos la seguridad jurídica que ofrece a los títulos el Registro de la Propiedad *a contrario sensu* del sistema de seguro de títulos norteamericanos. A su vez se discurrió sobre la necesidad de dotar de efectos jurídicos a los asientos de inscripción, especialmente el principio de fe pública registral, el cual debe estar amparado en la salvaguarda judicial. En este sentido se hizo referencia a fallos no uniformes del Tribunal Supremo cubano al respecto, en los que se protege en ocasiones al tercero y en otras no. Seguidamente se abordó la propia lógica del sistema registral que lleva como uno de sus principios más importantes el de fe pública.

La sesión vespertina del día 22 de abril, discurrió inicialmente sobre los desafíos actuales de los registros inmobiliarios en Argentina, su proceso de modernización, así como sobre la necesidad de un servicio público eficiente, como herramienta de la seguridad jurídica preventiva. Además, se precisó la importancia de brindar publicidad a los procesos involucrados a la creación de las denominadas «ciudades inteligentes», en particular al «blockchain». En similar cuerda foránea, pero esta vez sobre la historia de registro en Guatemala y la publicidad registral, se resaltó la diversidad y heterogeneidad del propio sistema que tienen regulado. Y a su vez, en el contexto jurídico angolano se hizo referencia a las particularidades del Registro de la Propiedad en dicho país haciendo énfasis en la necesidad de lograr una coherencia entre las costumbres y el propio sistema jurídico preventivo existente. Por último, se abordó el polémico tema de la calificación notarial y registral, concluyéndose que ambas resultan ser garantes de la seguridad jurídica preventiva, desenvolviéndose en perfecta armonía en sistemas en los que resulta un imperativo el control de la legalidad.

En el segundo día de la Jornada se expusieron los retos y desafíos en materia de principios, efectos generales y específicos y cómo influyen en la integración o coordinación de los registros en Cuba. Se hizo la distinción entre integración, interconexión y coordinación, a partir de la propia naturaleza de cada registro en particular, desde la promulgación en suelo patrio, del Decreto Ley 335/2015. De igual manera se expuso la relación entre el Registro y el Catastro en Cuba, desde la necesaria coordinación de ambas instituciones a los efectos de garantizar la fiabilidad y certeza del objeto de la inscripción. Se abordó el rol que posee el Registro de la Propiedad inmobiliaria en el de-

sarrollo urbano de los gobiernos municipales, aseverándose que tal institución tiene un carácter eminentemente municipal así como se advirtió el imperativo de evitar la doble subordinación administrativa a la que están sometidos los Registros de la Propiedad en Cuba.

De modo muy peculiar se hizo referencia a la publicidad registral efectiva en la tutela ambiental de las áreas atendidas por desastres naturales desde la experiencia brasileña. Se ofreció además una panorámica de la publicidad registral en el Perú y del funcionamiento de la Superintendencia nacional de los Registros públicos. Sobre la actividad registral en materia agraria se expusieron los retos y puntos polémicos relativos a los distintos registros que existen en el ámbito cubano, como expresión de los diversos regímenes a los que están sometidos los bienes de esta naturaleza.

Un interesante panel sobre la hipoteca en Cuba abordó la necesidad de la revisión de dicho instituto desde las formulaciones pasadas pero con miras al futuro, donde se erige como mecanismo de financiación efectivo para el sector emergente en Cuba. Se precisaron las complejidades de su instrumentación notarial, el acceso al registro y las problemáticas derivadas de su ejecución. Para luego culminar la sesión matutina con el estudio de las características y complejidades del Registro Mercantil en Colombia.

En la tarde del día 23 de abril se explicaron las ventajas del registro de titularidades reales en España así como sus incidencias en la inversión extranjera; para luego abordarse los desafíos que implican para el Registro Mercantil la apertura a las micro, pequeñas y medianas empresas en Cuba, haciéndose énfasis en la discordancia entre la realidad extraregistral y la registral respecto a las viviendas y locales de negocios. Seguidamente se expusieron las ventajas de reformular la actividad registral mercantil de las cooperativas no agropecuarias y se propusieron los presupuestos para su perfeccionamiento. Se ofreció además un análisis sobre los aportes del capital social cooperativo referentes a los sujetos a registración en Cuba, exponiéndose los puntos polémicos al respecto. De igual manera en una ponencia posterior se hizo referencia a la necesidad de ir hacia un registro de titularidades reales en el Perú, con especial referencia a la inscripción de las sociedades anónimas.

En la última jornada del cónclave se realizó un recorrido por la génesis, organización y modificaciones en el Registro de Actos de Ultima Voluntad y Declaratoria de Herederos en Cuba, registro peculiar *ad hoc*, que brinda garantía a la ejecución de los títulos sucesorios. Sobre tan importante tema se señaló la necesidad de pensar en un Registro Iberoamericano de este tipo para garantizar la verdadera ejecución de los títulos sucesorios en los países de nuestro contexto geográfico. Asimismo, se analizaron los conflictos que pueden originarse entre el derecho a la intimidad y la publicidad registral, siendo dicho examen un reto ante la necesidad e inminente creación de la Ley de protección de Datos Personales en Cuba.

En cuanto a la oponibilidad de los contratos de licencias de marcas y patente, se subrayó los beneficios que garantiza la publicidad de este tipo de actos realizados por las partes, que se derivan de la fe pública registral que se vierte sobre los títulos que amparan la relación jurídica establecida entre estos. A su vez y en materia de Derecho de Autor se suscribió que es innegable la voluntariedad de la inscripción registral en esta materia, pero que alberga un valor probatorio al presumirse la autoría a favor de lo que figure en ella salvo prueba en contrario. En este sentido la originalidad en muchos casos ha propiciado el acceso de una obra al registro de propiedad intelectual o su negativa.

En cuanto al Registro Central de Notificaciones se señalaron sus funciones en tanto resulta el encargado de recepcionar información y publicitarla en materia comercial, lo cual se relaciona con las medidas que se les puede imponer a los estados miembro de la Organización Mundial del Comercio de no cumplir con sus obligaciones. Sobre el Derecho registral peruano se ofreció una visión nueva desde la realidad de ese país, así como los restos que impone la digitalización sin obviar los principios en la materia, principalmente los de legitimación y fe pública registral. En cuanto a la importancia de la informatización de los Registros y las ventajas que esto trae consigo resulta un tema en boga internacional, pero viendo este proceso no solo desde la publicidad como principio sino como una garantía.

La última sesión de trabajo discurrió sobre la modernización de los Registros públicos y su impacto, garantizando la seguridad jurídica preventiva, las relaciones económicas y la inversión extranjera. A su vez la creación de los registros centrales fortalece la gestión de la inscripción, de la publicidad registral y el control sobre la base de la inscripción en soporte informático, la interoperabilidad y el uso del documento electrónico. Dicha experiencia de modernización también fue expuesta en el ámbito del Registro Mercantil en Honduras, a partir de la existencia de registros electrónicos de sociedades mercantiles y del acceso en línea a la información, disponible para todas las entidades.

Por último, un cierre de lujo resultó la conferencia de clausura a cargo de Nuria RAGA SASTRE, Secretaria General de la Asociación Europea de Registradores y coordinadora de la red de Registros Europeos, quien disertó sobre los retos del Registro de la Propiedad en materia de protección de datos y nuevas tecnología, particularmente a partir de los llamados «smart contracts» y los «blockchain». Para la autora el Registro de la Propiedad es el instrumento que posee el Estado para la protección de los derechos de los particulares en las transacciones inmobiliarias. No debiendo olvidarse los fundamentos de la publicidad registral si se quiere avanzar en la mejora del servicio público.

En sentido general la Jornada sirvió como un espacio invaluable para el estudio y análisis de las diversas cuestiones en torno al Derecho Registral, el que otrora fuera llamado como la «Cenicienta del Derecho», y que con la presentación de cerca de 35 disertaciones entre conferencias y ponencias en la

Jornada, evidenció que tal apelativo se encuentra totalmente alejado de la realidad. Además, en el marco del Congreso se suscribió una carta de intención para la constitución de la Red Iberoamericana de Estudios Registrales como reflejo del interés manifiesto de ponderar en el ámbito académico las investigaciones en esta materia. Con todo, la Jornada resultó fiel reflejo del papel esencial que desempeña en la actualidad la seguridad preventiva desde la óptica de la publicidad registral y a la que están llamados a reconocer todos los países si se quiere preservar a aquella como principio y valor del ordenamiento de cada país.

*La Habana, 24 de abril de 2019*