

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

TEMA 1:

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 1ª del Tema 1 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 líneas 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 inmuebles 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:

- c) Que es indispensable la inmatriculación de comerciantes individuales y de todo tipo de entes sociales dedicados a la actividad mercantil con personalidad jurídica.
- d) 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 p 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 2:

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.