



# ONDER

CENTRO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL / INTERNACIONAL CENTER OF REGISTRATION LAW /  
INTERNATIONALE ZENTRUM DES REGISTERRECHTS / CENTRE INTERNATIONAL DU DROIT DE L'ENREGISTREMENT

## XII CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL Marrakech, 6 de noviembre de 1998

### COMISIÓN PRIMERA: LA INSCRIPCIÓN COMO INSTRUMENTO DE DESARROLLO ECONÓMICO

#### CONCLUSIONES

##### PRIMERA

La relación existente entre los sistemas de seguridad jurídica preventiva y el crecimiento económico está hoy generalmente reconocida por el pensamiento jurídico y económico y por las diversas instituciones nacionales e internacionales relacionadas con estas materias.

En concreto, la necesidad de que existan instituciones eficaces que garanticen la seguridad jurídica de las transacciones entre particulares es reconocida de forma generalizada para un eficiente funcionamiento de la economía y, en consecuencia, para el crecimiento económico.

##### SEGUNDA

Los diferentes países no han experimentado un crecimiento económico homogéneo a lo largo de la historia ni, tampoco, en la actualidad. Entre las causas por las que se produce este fenómeno hay que citar la existencia de niveles diferentes de eficiencia en la organización institucional y, en particular, el establecimiento de un sistema eficiente de definición y protección de los derechos de propiedad y demás derechos reales instrumentando de modo que incentive a los individuos para emprender actividades socialmente beneficiosas.

Ello es así porque la configuración institucional de los derechos de propiedad y demás derechos reales -especialmente su definición y protección- contribuyen a la generación e incremento de la renta, del ahorro y de la inversión en una sociedad -es decir, de la renta actual y de la futura- y, por lo tanto, del crecimiento económico.

##### TERCERA

Para ello es necesario que el sistema jurídico e institucional instrumente mecanismos eficientes que garanticen la efectividad de los derechos de propiedad y demás derechos reales, ya que éstos, lejos de constituir un abstracto conjunto de principios y de reglas, se hallan enraizados en instituciones que pueden o no ser capaces de hacer efectivas dichas reglas.

En consecuencia todo sistema jurídico debe instrumentar medios adecuados para garantizar el ejercicio efectivo de los derechos de propiedad y demás derechos reales, considerándose recomendable a tal fin la organización de un sistema de Tribunales con juristas cualificados,



# CINDER

CENTRO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL / INTERNACIONAL CENTER OF REGISTRATION LAW / INTERNATIONALE ZENTRUM DES REGISTERRECHTS / CENTRE INTERNATIONAL DU DROIT DE L'ENREGISTREMENT

particularmente, en derecho inmobiliario, y un sistema de seguridad jurídica preventiva, dotados de procedimientos razonablemente eficientes para la efectividad del Derecho.

## CUARTA

La importancia de una adecuada definición y protección de los derechos de propiedad y demás derechos reales para el crecimiento económico reside en que las economías reales presentan costos de transacción, cuyo origen radica en que la información es escasa y la eliminación de la Incertidumbre que ello implica, costosa.

Los costos de transacción surgen cuando los individuos intercambian derechos de propiedad sobre los activos económicos y ejercen sus derechos exclusivos. Miden la diferencia existente entre la asignación efectiva y potencial de los recursos y, por lo tanto, el grado de eficiencia de un sistema económico.

Dado que la libertad contractual debe ser un principio básico de todo sistema jurídico institucional eficiente, la reducción de los costos transaccionales y, especialmente, de su componente básico subyacente -los costos de información o, si se prefiere, de incertidumbre- deviene en un requisito fundamental para conseguir la eficiencia y, por tanto, el crecimiento económico.

## QUINTA

Los sistemas de seguridad jurídica cautelar o preventiva, en general, son instituciones surgidas, precisamente, con esa finalidad. En el ámbito de los derechos de propiedad y demás derechos reales sobre bienes inmuebles -por naturaleza o por disposición legal- esa es una de las finalidades fundamentales de los sistemas registrales inmobiliarios: disminuir la Incertidumbre jurídica en ese ámbito mediante la contención de los costos de información jurídica. Y, en la medida en que lo consiguen, contribuyen a la eficiencia y, por lo tanto, al crecimiento económico.

## SEXTA

Desde esta perspectiva puede afirmarse que serán preferibles aquellos sistemas registrales inmobiliarios que disminuyan en mayor medida la Incertidumbre a un menor costo relativo. Mas concretamente, aquellos que, en su ámbito competencial propio, suministren mas y mejor información, eviten en mayor medida comportamientos oportunistas de las partes contratantes, reduzcan en mayor medida la asimetría de información jurídica entre ellas e impongan menores costes de conservación de sus derechos a los actuales propietarios de los bienes.

## SÉPTIMA

La inmatriculación de inmuebles y de otros bienes y derechos, en cuanto plasma de manera tangible la intangibilidad de los derechos, es una herramienta de desarrollo, al dar seguridad y certeza jurídica, protección y publicidad a los derechos inscritos.



# CINDER

CENTRO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL / INTERNACIONAL CENTER OF REGISTRATION LAW /  
INTERNATIONALE ZENTRUM DES REGISTERRECHTS / CENTRE INTERNATIONAL DU DROIT DE L'ENREGISTREMENT

La inscripción registral contribuye de este modo a la paz social, que es una condición básica para el desarrollo en su más amplia acepción, ya que apunta a facilitar la consecución del bien común en cuanto instrumento de ordenación jurídico-patrimonial.

## OCTAVA

i

La definición de los criterios de eficiencia de un sistema registral inmobiliario reviste una importancia trascendental, por cuanto la inversión en inmuebles, directamente o como garantía, requiere que los derechos de propiedad y demás derechos reales sobre la tierra y demás bienes inmuebles estén perfectamente definidos y protegidos, ya que ambos constituyen activos extraordinariamente valiosos en cualquier economía. La movilización de dichos activos a través de instrumentos financieros, como los títulos hipotecarios garantizados por las propiedades registradas, permiten generar liquidez adicional para nuevas inversiones, lo que es extraordinariamente beneficioso para cualquier economía, especialmente para las economías en transición, porque ello les permite ser menos dependiente de las ayudas exteriores. Además, es necesario considerar que, una vez adoptado un sistema de seguridad jurídica inmobiliaria, existen graves dificultades para sustituirlo o modificarlo.

## NOVENA

El análisis interinstitucional de sistemas demuestra confirmando la teoría que el nivel de seguridad del tráfico jurídico inmobiliario se halla en función directa de la intensidad de efectos legales asignados al sistema registral por el sistema jurídico institucional, como queda demostrado por el hecho de que en aquellos países que se han dotado de sistemas registrales productores de fuertes efectos jurídicos el mercado no ha generado mecanismos complementarios o alternativos de seguridad jurídica, sencillamente porque no los necesita.

## DÉCIMA

Usualmente, suelen admitirse tres tipos de sistemas registrales, cuales son: los de mera publicidad -también denominados de *recording*, o *private conveyancing*- , los de mera inoponibilidad -también denominados de *deeds registration*- y los de fe pública registral -también denominados de *tules registration*-. Son estos dos últimos los que cumplen en mayor medida las condiciones teóricas de eficiencia de un sistema registral, y ello en tanta mayor medida cuanto mayores sean los efectos que asigne a la inscripción la legislación vigente.

Estos sistemas registrales son también más eficientes que los denominados sistemas de seguridad económica, representados singularmente por los sistemas alternativos de seguro de títulos, pues presentan mayores ventajas que éstos en términos de costes, fiabilidad, sencillez, accesibilidad y prevención y resolución de conflictos.

No obstante, tal y como admiten diferentes instituciones internacionales, en aquellos países que, con larga tradición jurídica, mantienen sistemas registrales propios con resultados



# CINDER

CENTRO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL / INTERNACIONAL CENTER OF REGISTRATION LAW /  
INTERNATIONALE ZENTRUM DES REGISTERRECHTS / CENTRE INTERNATIONAL DU DROIT DE L'ENREGISTREMENT

satisfactorios, no es necesaria la sustitución de tales sistemas por otros que puedan resultar ajenos a las propias tradiciones jurídicas del país en cuestión.

## UNDÉCIMA

Para que estos sistemas puedan funcionar eficientemente es necesario que respeten una serie de principios básicos.

La primera exigencia de este tipo de sistemas reside en que, puesto que la inscripción produce fuertes efectos jurídicos, es necesario que se arbitren procedimientos que seleccionen rigurosamente aquello que se pretende inscribir. Es lo que se conoce, usualmente, como principio de legalidad.

Para una adecuada configuración de dicho principio se recomienda que la legislación civil de los respectivos países exija que deba constar en documento público -notarial, judicial o administrativo- cualquier tipo de derecho real inmobiliario que pretenda acceder al Registro o para cuya adquisición sea preceptiva la inscripción registral y que se atribuya al Registrador la fundamental labor de calificación, es decir, de enjuiciamiento de la legalidad de la operación transaccional contenida en el correspondiente documento público.

La segunda exigencia reside en que, para la optimización de los sistemas registrales es necesario que el Registrador posea un alto nivel de conocimientos jurídicos, imprescindible para el ejercicio de su profesión, y aconsejable que las legislaciones tiendan al perfeccionamiento de dichos conocimientos, que el Registrador goce de independencia en sus decisiones y que sus pronunciamientos, con un valor jurisdiccional o cuasi jurisdiccional, estén sometidos en última instancia a control judicial.

## DUODÉCIMA

Todos los estudios demuestran que hay una correlación positiva entre el nivel de desarrollo económico y el grado y la frecuencia de participación activa o pasiva de personas jurídicas en las transacciones inmobiliarias.

La seguridad suministrada por un registro jurídico de bienes presupone y exige un nivel aceptable de seguridad jurídica respecto de las personas jurídicas.

Los principios jurídicos sustantivos del Registro de bienes deben completarse e integrarse con principios jurídicos sustantivos del Registro de personas jurídicas.

## DECIMOTERCERA

Dado que nos hallamos inmersos en un amplio proceso de globalización, que plantea problemas comunes, parece conveniente que los diferentes Institutos Miembros del CINDER colaboren más frecuentemente entre ellos para la realización de estudios que permitan encontrar las soluciones más adecuadas.



# **CINDER**

CENTRO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL / INTERNACIONAL CENTER OF REGISTRATION LAW /  
INTERNATIONALE ZENTRUM DES REGISTERRECHTS / CENTRE INTERNATIONAL DU DROIT DE L'ENREGISTREMENT

En el mismo sentido, el CINDER debe fomentar la colaboración con aquellas instituciones nacionales e internacionales relacionadas con el territorio incluidos los aspectos medioambientales.

También se recomienda, con la misma finalidad que el CINDER procure la colaboración de los diferentes Institutos Miembros para la creación de un Centro Documental.



# CINDER

CENTRO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL / INTERNACIONAL CENTER OF REGISTRATION LAW /  
INTERNATIONALE ZENTRUM DES REGISTERRECHTS / CENTRE INTERNATIONAL DU DROIT DE L'ENREGISTREMENT

## XII CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL Marrakech, 6 de noviembre de 1998

### COMISIÓN SEGUNDA: ELABORACIÓN DE UN LÉXICO DE TÉRMINOS JURÍDICOS EN MATERIA REGISTRAL

#### CONCLUSIONES

Dadas las dificultades de la tarea respecto al vasto contenido del objetivo propuesto y a la divergencia de acepciones que ofrecen los mismos vocablos en las distintas legislaciones, máxime cuando existen términos propios en cada legislación y teniendo en cuenta la necesidad de disponer, lo antes posible, de un léxico de términos jurídicos registrales inmobiliarios, sin perjuicio de que en un futuro se analicen términos de las restantes ramas del Derecho registral, la Comisión redactora del Tema 2 del presente Congreso ha llegado a las siguientes conclusiones:

PRIMERA.- A los efectos de abordar esta tarea de gran magnitud, en esta primera etapa, se ha acotado la lista de términos a definir, que son los siguientes:

- 1.- Registro de la propiedad inmueble.
- 2.- Registrador de la propiedad inmueble.
- 3.- Inmueble registrable.
- 4.- Inmatriculación / Matriculación.
5. Títulos inscribibles.
- 6.- Asientos / Inscripciones.
- 7.- Folio registral.
- 8.- Certificaciones e informes.

Estos vocablos han de entenderse en forma meramente indicativa, de manera que pueden utilizarse otros de contenido equivalente o lo más similar posible.

SEGUNDA.- En cuanto a la metodología de trabajo a seguir cada país miembro del CINDER deberá remitir a la Secretaría General las explicaciones de dichos términos conforme al ordenamiento jurídico respectivo, de manera concisa. Los trabajos se enviarán, antes del 30 de junio de 1999, traducidos a los tres idiomas oficiales del Centro (inglés, francés y español).

TERCERA.- La Secretaría General del CINDER, posteriormente, remitirá a los distintos países miembros la publicación de los trabajos recibidos, a los efectos de su utilización y tratamiento en un futuro próximo.

CUARTA.- Se recomienda a cada país que, en los futuros Congresos, aporte glosarios de los términos jurídicos registrales inmobiliarios que surjan de sus propias legislaciones y no incluidos en la lista precedente, a los efectos de continuar la tarea emprendida.