

CONCLUSIONES PRESENTADAS EN EL IX CONGRESO INTERNACIONAL DEL CINDER

PRIMERA PONENCIA:

"LA PROTECCIÓN REGISTRAL DE LOS NEGOCIOS INMOBILIARIOS"

El acceso a la propiedad inmobiliaria de las clases medias y la libre circulación de personas entre diferentes países conduce a la consideración de los inmuebles como uno de los objetos del tráfico en que el adquirente debe tener la consideración de consumidor y, por tanto, ser protegido como tal.

Por ello, el Registro Inmobiliario en cuanto institución cuya finalidad es dotar de seguridad a los negocios jurídicos sobre los bienes inmuebles, debe tener en cuenta esta nueva realidad social. En tal sentido el IX Congreso Internacional de Derecho Registral ha llegado a las siguientes

CONCLUSIONES

PRIMERA.—El Registro Jurídico Inmobiliario, como institución específicamente destinada a dotar de publicidad al tráfico de inmuebles, tiene especial importancia en la protección jurídica del consumidor, en cuanto a adquirente de dichos bienes y de derechos reales sobre los mismos.

Por tanto, los principios contenidos en la Carta de Buenos Aires y las recomendaciones del VIII Congreso Internacional sobre información y orientación registral sirven, también, para la tutela jurídica de los consumidores.

En este sentido la calificación de tales aspectos sobre la validez del negocio inscribible, cuando aquella corresponda al Registrador según cada legislación nacional, debe tener en cuenta las normas imperativas sobre derechos de los consumidores.

SEGUNDA.—Es conveniente superar la tradicional concepción de que solamente deben tener acceso al Registro los derechos reales ya formados y, en tal sentido la publicidad registral debe ampliarse a los derechos reales en fase de formación y a las relaciones jurídicas de contenido obligacional a las que cada legislación nacional estime oportuno dotarlas de eficacia y trascendencia real.

TERCERA.—El IX Congreso cree conveniente reiterar la necesidad de coordinación del contenido jurídico del Registro inmobiliario con los datos descriptivos de las fincas resultantes de los Catastros, en los términos que ya declaró el IV Congreso Internacional en las Conclusiones correspondientes a su Comisión Segunda.

CUARTA.—Es conveniente que el deudor pueda justificar, con plena seguridad, la existencia y la titularidad de los bienes y derechos que constituyen su patrimonio, que éste pueda ser conocido, con la misma fiabilidad y exactitud, por el acreedor que

legítimamente pretenda hacer efectivo su crédito y, en este sentido, que tales necesidades, esenciales en una comunidad moderna, se atiendan por una eficaz organización de la publicidad formal, de los Registros Jurídicos de Inmuebles, mediante la utilización de técnicas informáticas.

QUINTA.—Es conveniente que el contenido del Registro pueda incluir datos, que sin resultar esenciales desde el punto de vista de la eficacia legitimadora de sus asientos, son útiles para una mejor información de quien acude a conocer el contenido y la titularidad de los derechos inscritos.

En este sentido, la técnica del Derecho registral debe intentar conseguir, cuando ello fuere conveniente, la distinción entre la publicidad registral con eficacia legitimadora y la publicidad con efectos de simple información.

SEGUNDA PONENCIA:

"LIBRE CIRCULACIÓN DE CAPITALS Y SU INCIDENCIA EN EL CRÉDITO HIPOTECARIO"

La progresiva y creciente internacionalización de las relaciones jurídicas y económicas ha generado en los últimos años diversos procesos de integración regional que vienen dando lugar a la creación de estructuras políticas y jurídicas supranacionales que en la actualidad se encuentran en distintos grados de consolidación, debiendo mencionarse especialmente, por el nivel de desarrollo alcanzado, el caso de la Comunidad Económica Europea que camina hacia la constitución de una verdadera Unión Política, a cuyas implicaciones jurídicas, en particular en el campo de las transmisiones inmobiliarias y del crédito territorial, no pueden permanecer ajenos los Registradores.

La citada internacionalización económica ha venido siendo acompañada en los últimos tiempos, a su vez, del fenómeno paralelo de la internacionalización del tráfico jurídico inmobiliario, materializada en un elevado número de inversiones extranjeras en bienes inmuebles recíprocas entre los diversos países, fenómeno que tiende a su consolidación e incremento en el inmediato devenir histórico a impulsos de la filosofía libera-lizadora que se impone en las mencionadas estructuras supranacionales a través de los principios de la libre circulación de capitales y de la libertad de establecimiento y prestación de servicios, amén de la propia libertad de circulación de personas.

Tal situación obliga a realizar un profundo y riguroso estudio del alcance e implicaciones que el descrito fenómeno presenta desde el punto de vista del Derecho Registral de los diversos países afectados.

Considerando todo ello, el IX Congreso Internacional DECLARA:

I. PRIMERO.—La libre circulación de capitales, que constituye una pieza fundamental en la articulación de un auténtico mercado único en el contexto de los procesos de integración económica y jurídica internacionales, debe resultar plenamente compatible con la existencia de controles y con la adopción de medidas estatales necesarias para evitar las infracciones a las respectivas normativas nacionales sobre control de entidades financieras y leyes fiscales.

SEGUNDO.—En este ámbito, y dentro del espectro de los movimientos de capitales derivados del tráfico inmobiliario transfronterizo y del crédito territorial e hipotecario, se considera fundamental la función de los Registros inmobiliarios, como instituciones jurídicas de publicidad en el tráfico, cuya actuación está presidida por el principio de legalidad, desenvuelto a través de la función calificadora con la amplitud que establece cada ordenamiento nacional.

II. TERCERO.—La dinamización de las relaciones financieras y mercantiles internacionales requieren de la concurrencia de mecanismos jurídicos ágiles que doten de seguridad a los créditos y a las obligaciones surgidas de aquellas relaciones, mediante el establecimiento de garantías más allá de la propia solvencia patrimonial de deudores u obligados.

A este respecto se considera como instrumento de garantía más idóneo la hipoteca que, como derecho real de garantía protegido registralmente, constituye una figura jurídica de elevado desarrollo técnico que permite desplegar su función garantizadora respecto de un amplio conjunto de obligaciones internacionales.

CUARTO.—Se estima deseable que las legislaciones nacionales avancen en el camino de la profundización y desarrollo de las normas hipotecarias que versan sobre la garantía de las obligaciones cifradas en moneda extranjera.

III. QUINTO.—El efecto de la internacionalización del Mercado Hipotecario producido por la Liberalización de los movimientos de capitales hace aconsejable la armonización de las regulaciones nacionales relativas a los procedimientos de emisión de los títulos hipotecarios en los países en que esta emisión sea legalmente posible, estableciendo las condiciones mínimas exigibles que hagan referencia en particular a los requisitos de los créditos hipotecarios de cobertura y a la naturaleza, preferentemente real, de la garantía.

SEXTO.—Atendiendo a las dificultades que se han de derivar del proceso citado para los Estados en orden a garantizar plenamente la solvencia de las entidades que intervienen en el Mercado Hipotecario, se aconseja el fomento de aquellos títulos cuya seguridad se halla amparada por su publicidad registral.

IV. SÉPTIMO.—No obstante, el proceso de liberalización de movimientos de capitales y la incidencia que dicho proceso produce en la figura del crédito hipotecario, ello es plenamente compatible con la total autonomía de que gozan los derechos nacionales para regular el régimen de publicidad de los derechos, cuyo régimen es independiente del correspondiente a la forma de los actos y negocios, considerando, pues, a cada sistema jurídico soberano en orden al establecimiento de Registros Públicos y en la regulación de su ámbito objetivo presupuestos y efectos de la publicidad registral.

V. OCTAVO.—En el ámbito de la libertad de establecimiento y de prestación de servicios, que en el sector bancario se articulan a través del principio del mutuo reconocimiento de las técnicas financieras, se considera necesario que las autoridades comunitarias reanuden los esfuerzos para la elaboración de una Directiva en materia de créditos hipotecarios, en la que se defina con precisión los elementos que integran el concepto de técnica financiera. En todo caso, dicha regulación comunitaria

debe respetar las restricciones impuestas por el Estado en que radique el bien hipotecario que vengan justificadas por las normas jurídicas de interés general, y con respeto a las normas de Derecho nacional que regulen los aspectos jurídicos del crédito territorial y las normas hipotecarias.

NOVENO.—Se considera deseable profundizar los estudios encaminados a elaborar fórmulas de colaboración internacional en el ámbito de la publicidad formal de los Registros Inmobiliarios.

VI. DÉCIMO.—El desarrollo de los procesos de liberalización de capitales y de servicios bancarios escritos exige como complemento indispensable, en el marco del logro de un equilibrio justo de los intereses económicos que convergen sobre el crédito hipotecario la adopción de una decidida política de protección de los consumidores, con los efectos jurídicos que en cada caso se establezcan.

DECIMOPRIMERO.—Las medidas de protección del consumidor se han le potenciar respecto de las personas que acuden al préstamo hipotecario no tanto para financiar actividades industriales o comerciales, cuanto para financiar el acceso a la vivienda. En este contexto y con independencia de las medidas adoptadas de tipo legal, judicial y administrativo, se considera inestimable la colaboración que en este terreno pueden desarrollar los Registros Jurídicos de Bienes, como instituciones de acreditada operatividad y eficacia.

VII. DECIMOSEGUNDO.—La aplicabilidad y el efecto directo de buena parte de la normativa emanada de las Instituciones comunitarias que afectan en la forma indicada al crédito hipotecario, ha producido el ensanchamiento del principio de legalidad que preside la función de los Registradores, por cuanto que el control de legalidad que se realiza a través de la calificación de aquéllos debe abarcar no sólo las normas del Derecho interno sino también las normas del Derecho comunitario.

DECIMOTERCERO.—Tal situación hace imprescindible el reconocimiento a favor de los Registradores de la CEE de legitimación para interponer ante el Tribunal de Justicia de la Comunidad Económica Europea recurso prejudicial con objeto de lograr la necesaria uniformidad en la interpretación y aplicación del Derecho europeo.

DECIMOCUARTO.—Se considera que la experiencia alcanzada por la Comunidad Europea en los aspectos jurídicos puede resultar aprovechable en otros ámbitos comunitarios emergentes no europeos.

TERCERA PONENCIA:

"EL REGISTRO MERCANTIL O DE COMERCIO: SEGURIDAD JURÍDICA Y PUBLICIDAD"

Es necesario que en cada país exista una institución registral de carácter jurídico, organizada por el Estado y puesta a su servicio y al de los particulares, para consolidar la seguridad jurídica, facilitar el tráfico mercantil y publicar, con eficacia frente a terceros, los datos esenciales que afectan a dicho tráfico, referentes a los aspectos jurídicos, organizativos, económicos y patrimoniales de los sujetos que en él intervienen.

Por ello, el IX Congreso Internacional de Derecho Registral

DECLARA:

PRIMERO.—Los Registros Mercantiles o de Comercio deben organizarse con aplicación de los principios generales del Derecho Registral, adecuándolos a las circunstancias y modalidades de la materia y las respectivas previsiones legislativas.

SEGUNDO.—Es conveniente que la legislación de cada país adopte las medidas precisas para que la obligación de publicidad de los sujetos del tráfico mercantil (sean comerciantes individuales o sociedades), se refiera, al menos, al acto constitutivo o fundacional, sus estatutos o normas de funcionamiento interno y sus ulteriores modificaciones, el sistema de responsabilidad frente a terceros, el nombramiento, identidad y cese de sus representantes orgánicos y voluntarios, su situación económica anual y su disolución.

TERCERO.—Deberá asegurarse el carácter público de los mismos favoreciéndose el acceso a todo interesado, como medio de publicitar sus asientos y procurar alcanzar la seguridad jurídica en el tráfico comercial.

En ese sentido debe tenderse a avanzar a la utilización de técnicas más modernas que garanticen dicho acceso.

CUARTO.—En aquellos países en que exista control administrativo societario, este deberá ser diferenciado de la función registral.

QUINTO.—Los Registros no deben ser archivos de contratos; recibirán la documentación adecuada según la legislación de cada país.

SEXTO.—Los ordenamientos registrales deben asegurar la agilidad de las inscripciones y procurar que la publicidad sea lo más extensa posible tanto en su contenido como en el ámbito territorial.

SÉPTIMO.—Los asientos que se practiquen en los Registros Mercantiles deben iniciarse con la inmatriculación. Igualmente para inscribir actos modificativos o extintivos de otros producidos con anteriores, será precisa la previa inscripción de éstos.

Se recomienda como sistema de inscripción más adecuado el de folio individual, para lo cual se abrirá una hoja o expediente a cada sujeto u objeto inscrito, en el que se incluyan sucesivamente los actos inscribibles.

La inscripción ha de practicarse mediante la documentación adecuada, a fin de garantizar, en cada caso, la autenticidad del acto inscribible.

OCTAVO.—El principio de legalidad determina la potestad del Registrador de calificar los documentos cuya inscripción o anotación se solicite, dentro de los límites que cada legislación establezca.

Dicho control jurídico deberá ser exacto, veraz, responsable e independiente.

NOVENO.—El contenido de los asientos registrales gozará de presunción de exactitud e integridad.

Toda declaración de inexactitud o nulidad de los asientos registrales, no podrá perjudicar los derechos de los terceros de buena fe adquiridos conforme al ordenamiento jurídico de cada país.