

III. CONCLUSIONES APROBADAS

COMISIÓN PRIMERA

Tema: Registración de las limitaciones de Derecho público al derecho de propiedad y de bienes de dominio público o demaniales.

CONCLUSIONES

Primera.—El derecho de propiedad ha de tener la protección correspondiente a los derechos subjetivos, sin perjuicio de los límites que hagan posible el cumplimiento de su función social, de acuerdo con lo establecido por las Leyes.

Segunda.—Cuando el derecho de propiedad recaiga sobre bienes inmuebles, los sistemas registrales contribuyen de manera eficaz al fortalecimiento de la seguridad jurídica mediante la aplicación de sus principios.

Tercera.—Si bien las limitaciones legales generales por su propia naturaleza producen plenos efectos, ello no obsta a que las Administraciones Públicas en ejecución de aquéllas, puedan considerar conveniente su acceso al Registro en cuanto sus actos sean compatibles con las respectivas legislaciones.

Cuarta.—Igualmente puede concederse los beneficios del sistema registral al ejercicio de acciones contra los actos de las Administraciones Públicas en vía judicial o a las prerrogativas de éstas, para asegurar frente a terceros sus decisiones, siempre que recaigan sobre bienes inmuebles concretos.

Quinta.—Los actos entre particulares sometidos al cumplimiento de determinados requisitos administrativos pueden tener acceso al Registro, dejándose constancia en la inscripción de la falta de aquéllos siempre que la Ley no exija su cumplimiento como condición de validez del acto.

Sexta.—La naturaleza de los bienes de dominio público se halla garantizada en sus Leyes reguladoras. No obstante, cuando las Administraciones Públicas consideren que es de interés la inscripción de los bienes de dominio público para la protección de su régimen jurídico, podrán tener acceso al Registro los bienes de tal carácter.

COMISIÓN SEGUNDA

Tema: El derecho de superficie y el Registro.

CONCLUSIONES

Primera.—El derecho sobre la edificación, así como otros aprovechamientos del

suelo, sin perjuicio de su posible configuración como facultad normal del derecho de propiedad, puede encajarse jurídicamente en otras figuras como la comunidad de propiedad horizontal o el derecho de superficie.

Segunda.—La institución del derecho de superficie se caracteriza por la distinción, como separados, del derecho sobre el suelo y el derecho sobre la edificación.

Tercera.—La propiedad superficiaria separada de la del suelo puede ser conveniente para abrir posibilidades en el tráfico inmobiliario privado, para facilitar la política del suelo de las Administraciones Públicas o para la creación de equipamientos.

Cuarta.—Es recomendable, dada la utilidad de la figura jurídica del derecho de superficie, que en los países que no la recogen en su Ordenamiento o que tienen establecido el sistema de *numerus clausus*, se lleve a cabo la regulación imperativa del derecho de edificar y de la propiedad superficiaria como separada de la del suelo, así como de sus características posibles de temporalidad, de reversibilidad, de adquisición preferente y de tráfico jurídico independizado.

Quinta.—Dada la configuración de este derecho y, especialmente, para la debida protección de los terceros, es conveniente la inscripción registral de la relación superficiaria, de su constitución, contenido, transmisión, gravamen y extinción.

Sexta.—La trascendencia de los intereses públicos y privados derivados del derecho de superficie, reitera la importancia de la doctrina contenida en el Apartado VII de la Carta de Buenos Aires y en el Tema III, punto 2, de las Conclusiones de San Juan de Puerto Rico.

COMISIÓN TERCERA

Tema: El *leasing* inmobiliario y sus repercusiones jurídicas.

CONCLUSIONES

Primera.—El *leasing* inmobiliario es un contrato complejo, integrado por diversos elementos, que, a pesar de los términos en que aparezca redactado, no debe equipararse con el arrendamiento, ni con la opción de compra, ni siquiera con el arrendamiento con opción de compra, sino que, por la unicidad de su causa, constituye una realidad unitaria e independiente y, mientras no sea regulado en su aspecto sustantivo, deberán aplicarse al mismo, además de las reglas generales de la contratación, las correspondientes al contrato más semejante de acuerdo con su naturaleza jurídica.

Segunda.—Como el *leasing* inmobiliario suele ser un contrato de adhesión y, por tanto, integrado por condiciones generales, la licitud, validez y eficacia de ellas deberán ser valoradas especialmente de acuerdo con su contenido y finalidad,

teniendo en cuenta, además, el principio de equivalencia de las prestaciones y el orden público vigente en cada país.

Tercera.—Para cumplir su finalidad económico-social y conseguir la adecuada protección del adquirente en *leasing*, la relación jurídica nacida de este contrato debe tener eficacia real o frente a terceros. Para ello es necesario su inscripción registral previa su formalización pública. La calificación registral deberá proyectarse sobre el cumplimiento de los requisitos necesarios para la inscripción y sobre las cláusulas o condiciones generales pactadas con la amplitud que permita cada legislación.

Cuarta.—Se estima que el *leasing* inmobiliario puede ser un instrumento adecuado para facilitar el acceso a la propiedad de las viviendas y contribuir de este modo a la solución de uno de los más acuciantes problemas sociales.

Quinta.—Es deseable que cada legislación regule el *leasing* inmobiliario con la eficacia real antes expresada y con especificación de las cláusulas admisibles.

COMISIÓN CUARTA

Tema: El Derecho como condicionante de la técnica de procesamiento de datos.

CONCLUSIONES

Primera.—La técnica de procesamiento de datos es un medio auxiliar de la actividad jurídica en la consecución de los fines del Derecho.

Segunda.—La intervención del Jurista es esencial en la creación y aplicación del Derecho, única fuerza capaz de organizar y regular una justa convivencia.

Tercera.—La técnica de procesamiento de datos resulta de utilidad para recopilar, ordenar y sistematizar la legislación, la jurisprudencia y la doctrina, siempre que dichas actividades estén dirigidas y orientadas por el profesional del Derecho.

Cuarta.—El respeto a la intimidad de la persona constituye límite general para la interrelación de los distintos bancos de datos y para su utilización y divulgación.

Quinta.—La calificación del título inscribible y la expresión registral del contenido del derecho que se inscribe deben quedar sometidas al principio de necesaria intervención del encargado del Registro como jurista especializado.

Sexta.—La aplicación de la técnica de tratamiento de textos y en su caso de procesamiento de datos es útil en la elaboración material de los asientos registrales en cuanto facilita el trabajo en las oficinas del Registro.

Séptima.—Dicha técnica puede ser un instrumento eficaz para facilitar la publicidad de las titularidades y de los derechos inscritos, siempre que se cumplan las

normas que exigen interés legítimo de quien pretenda conocer el contenido del Registro y los requisitos de fehaciencia y autenticidad legalmente requeridas en dicha publicidad.