

TEMA 1. O REGISTO PREDIAL E A GLOBALIZAÇÃO

1. Num mundo em rápida mudança, o Congresso IPRA-CINDER está a construir pontes entre os sistemas de registo de propriedade, em pleno respeito pelas regulamentações nacionais. Deste ponto de vista, o Porto é a escolha certa para acolher este evento.

Sendo o Registo Predial uma instituição garante da segurança jurídica, imprescindível para a mobilização do crédito hipotecário e, portanto, também para o desenvolvimento humano, enfrenta o desafio de servir os seus propósitos num mundo que apresenta um cenário de mudança. Isto exige que a instituição registral mantenha o rigor da qualidade dos dados armazenados, essencial à salvaguarda dos direitos reais e, ao mesmo tempo, a capacidade de adaptação às novas necessidades do indivíduo, já, em si, imerso num mundo global.

2. Os sistemas de registo, das diferentes partes do mundo, são muito diferentes uns dos outros, e necessitam da metodologia do direito comparado para encurtar essas diferenças. Por esta razão, foi considerado apropriado e necessário destacar, neste Congresso, IPRA-CINDER, os projetos que estudam o conhecimento e a interoperabilidade entre conceitos e expressões jurídicas para que os utilizadores e os mercados saibam realmente qual é o conteúdo dos direitos registados, e que valor têm as garantias que os Registos conferem.
3. Instituições internacionais, como a Comissão Europeia, fornecem canais seguros de comunicação e interconexão, tais como o projeto LRI. E ainda, em cooperação com ELRA, os projetos IMOLA I, IMOLA II e IMOLA III. Também na América Latina, e noutros continentes, existem projetos de cooperação que visam alcançar uma harmonização informativa entre os sistemas.
4. Para além da vertente substantiva ou do estudo comparado das normas e dos meios de interconexão, foram considerados o software e as ferramentas tecnológicas que permitem uma troca de informação ágil e, ao mesmo tempo, segura. Deste ponto de vista, oferecem-se diferentes modelos e possibilidades. No que diz respeito ao sistema Blockchain, constata-se existir confusão relativamente ao conceito de “segurança”, uma vez que segurança tecnológica (dificuldade de manipulação) não é o mesmo que segurança jurídica (integridade da informação, acessibilidade imediata, presunção de verdade, prova do direito registado), que não pode ser garantida por este modelo tecnológico, dado que, e antes de mais, carece de controlo da legalidade. O

Registo Predial é muito mais do que uma base de dados, uma vez que a publicidade registal dos direitos é o resultado da evolução da ciência jurídica e, portanto, o resultado de uma engenharia jurídica e não meramente tecnológica.

A possibilidade de tokenização dos imóveis ou dos direitos imobiliários é analisada de diferentes perspetivas. Conclui-se que existe confusão quanto ao objeto, uma vez que, representado numa ficha (token), pode ser o direito real ou a inscrição registal que liga dois conteúdos: a titularidade do direito, protegida na inscrição registal, assinada eletronicamente, e a descrição do objeto, o prédio. É a inscrição registal que garante esta ligação e não o token, que é, no máximo, uma representação digital dessa inscrição. Além disso, discute-se se o token poderia, ou não, opor-se a inscrições registais, provisórias ou não, de providências ou decisões judiciais ou administrativas.

5. Conferencistas de muitas e diferentes nacionalidades apresentaram trabalhos sobre o desafio da digitalização dos sistemas de registo nos seus países, abordando também, em alguns casos, a necessidade de implementação urgente por efeito da pandemia de Covid-19.
6. Há um grande número de trabalhos que analisam questões específicas, resultantes de relações jurídicas de direito privado, envolvendo operadores jurídicos de diferentes nacionalidades: Entres eles, os que abordam as matérias relacionadas com os regimes de bens do casamento entre cônjuges de diferentes nacionalidades ou residências em diferentes países, resolvidas pelo Regulamento da UE 2016/1103; com a prova do estatuto de herdeiro ou legatário e a possibilidade, ou não, de impugnação, bem como a desejável existência de um certificado sucessório oponível "erga omnes", de acordo com os requisitos da lei nacional.

Há, inclusive, trabalhos que propõem a criação das bases preliminares para um direito imobiliário internacional, que analisam os meios registais de publicitação da insolvência transfronteiriça, ou ainda que se focam no impacto da globalização da propriedade automóvel e dos créditos pignoratícios.

Conclui-se pela necessidade de interconexão entre os Registos Cíveis e os Registos Imobiliários, mas salvaguardando os obstáculos referidos acima, resultantes das diferenças semânticas e de configuração dos próprios sistemas jurídicos e registais, bem como a necessária segurança jurídica e tecnológica, tanto no conteúdo da informação registal como na sua publicidade.

TEMA 1. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD ANTE LA GLOBALIZACIÓN:

1. En este MUNDO de cambios tan rápidos, el Congreso IPRA-CINDER está construyendo puentes entre los sistemas de registro de la propiedad en pleno respeto con las regulaciones nacionales. Desde el punto de vista de Oporto, esta es la elección correcta para acoger este evento.

Siendo el Registro de la Propiedad una institución garante de la seguridad jurídica, imprescindible para la movilización del crédito territorial y con ello para el desarrollo del ser humano, se encuentra ante el reto de servir para sus fines en un mundo que presenta un escenario cambiante. Esto llama a la institución registral a mantener el rigor de la calidad de los datos almacenados que implica la salvaguarda de los derechos reales, y a su vez ser capaz de adaptarse a las nuevas necesidades del individuo, que se encuentra ya inmerso en un mundo global.

2. Los sistemas registrales en todo el planeta son muy diferentes entre sí, y necesitan la metodología del Derecho Comparado para cortar sus diferencias. Por ello se ha considerado adecuado y necesario resaltar, en este Congreso CINDER los proyectos que estudian el conocimiento e interoperabilidad entre conceptos y expresiones jurídicas de modo que los usuarios y los mercados conozcan realmente cuál es el contenido de los derechos registrados, y qué valor tienen las garantías que los Registros confieren.
3. Instituciones de ámbito internacional como la Comisión Europea han proporcionado cauces de comunicación e interconexión seguros, como el proyecto LRI. También en cooperación con ELRA los proyectos IMOLA I, IMOLA II e IMOLA III. En América latina y otros continentes existen también proyectos de cooperación dirigidos a lograr un acercamiento entre los sistemas.
4. Además del aspecto sustantivo o del estudio comparado de las normas y las formas de interconexión, se ha planteado el software y las herramientas tecnológicas que puedan permitir un ágil y a la vez seguro intercambio de información. En este punto se ofrecen diferentes modelos y posibilidades. Sobre el sistema Blockchain se entiende que existe una confusión en el término seguridad pues no es lo mismo la seguridad tecnológica (dificultad de manipulación) que seguridad jurídica (integridad, inmediatidad, absolutividad y prueba del derecho) que se no puede garantizar con solvencia este modelo tecnológico. El Registro de la Propiedad es

mucho más que una base de datos, pues la publicidad registral de los derechos es fruto de la evolución de la ciencia jurídica y, por ello, fruto de una ingeniería jurídica y no meramente tecnológica.

La posibilidad de la tokenización de los inmuebles o de los derechos reales inmobiliarios se plantea con diferentes perspectivas. Se concluye que existe una confusión en cuanto al objeto pues puede ser el derecho real el que debe representarse en un token, o el asiento registral que vincula dos contenidos: la titularidad del derecho, amparada en el asiento registral firmado electrónicamente y la descripción del objeto, la finca. Es la inscripción quien garantiza esa vinculación y no el token, que a lo sumo es una representación digital de ese asiento. Además, se discute si el token no podría oponerse a asientos temporales que proviniesen de la autoridad judicial o administrativa.

5. Se ha expuesto por participantes de numerosas y diferentes nacionalidades, cómo los sistemas registrales de sus países han asumido el reto de la digitalización que ha exigido una implementación urgente a la luz de la Pandemia del Covid-19.
6. Existen un gran número de trabajos que estudian cuestiones concretas que surgen como consecuencia de relaciones jurídicas de derecho privado en que intervienen operadores jurídicos de distinta nacionalidad: Así las relaciones jurídico patrimoniales entre cónyuges de distinta nacionalidad, que resuelve el Reglamento UE 2016/1103, la prueba de la condición de heredero o legatario y la posibilidad o no de impugnación y la deseable existencia de un certificado sucesorio que pueda oponerse “erga omnes”, una vez cumplidos los requisitos de la ley nacional. Incluso hay trabajos que proponen la creación de las bases preliminares para un derecho inmobiliario internacional, que estudian cómo perseguir la insolvencia transfronteriza y el impacto de la globalización de la Propiedad del automotor y los créditos prendarios.

Se concluye la necesidad de conexión entre los Registros Civiles y Registros inmobiliarios pero salvando los obstáculos antes apuntados, que emanan de las distintas expresiones y configuraciones jurídicas en los distintos sistemas, y la necesaria seguridad jurídica y tecnológica, tanto en el contenido de la información registral como en su publicidad.

TOPIC 1. THE LAND REGISTRY IN THE FACE OF GLOBALIZATION

1. In this WORLD of so fast changes, IPRA-CINDER Congress is building bridges between land registry systems in full respect with national regulations. From the point view of Oporto, this is the right choice for hosting this event.

Since the Land Registry as an Institution is the guarantor of Legal Certainty, indispensable to allow the Flow of Credit backed by Real Estate and, with it, the development of Human Societies, Registries face the challenge of fulfilling its goals in an ever-changing environment. This calls for every Registration System to rigorously maintain the Quality of the Data it holds to safeguard the Rights over Real Estate and, at the same time, meet the needs of individuals who are part of Global World.

2. Registration Systems around the World are very different from one another, and they need the methodology of comparative law to understand their differences. For this reason, it was deemed appropriate and necessary to place the focus in this CINDER Congress, on those projects dealing with the interoperability of legal knowledge, such as legal concepts and expressions, enabling markets and users to understand the content of Registered Rights, and the value and effects of the Guarantees granted by the Land Registries in each Jurisdiction.
3. International Institutions such as the European Commission have fostered the development of secure communication and interconnection channels, like the LRI Project. Also, in cooperation with ELRA (EUROPEAN LAND REGISTRY ASSOCIATION) Projects IMOLA I IMOLA II & INOLA III. In Latin America and other Continents, we find other cooperation projects aiming at achieving an approach between systems.
4. In addition to the substantive aspect or the comparative study of the Norms and Modes of Interconnection, several Software and Technical tools enabling a Swift and secure Exchange of information have been proposed. To this effect several models and possibilities exist. With regards to the Blockchain system, there is a confusion in the usage of the term “secure”, since it is not the same to provide technical security (Tamper-proof features) than legal security or certainty (integrity, immediacy, completeness, and proof of rights), which this technology cannot ensure by itself. The Land Registry is much more than a Database, provided that the Publicity the Registry provides is a consequence of the evolution of the Legal Science and, therefore, a product of Legal and not merely technological Engineering.

The feasibility of “Tokenizing” (Rights on) Real Estate is proposed under different approaches. There is a confusion regarding its object, since it could be the Real Right itself, which is represented by the Token, or the Registry Entry which links two entities: the entitlement, based on a Digitally Signed Registry Entry and the Description of the Object: The property. It is the Registration Process which ascertains this Linkage, and not the Token which serves at most as a Digital Representation of the Registry Entry. It is also discussed whether the token could enter conflict with temporary entries made following the mandate of Judicial or Administrative Authorities.

5. Participants from numerous and very diverse Jurisdictions have presented during this Congress, how their registration systems have coped with the Digitalization Challenged posed by the Covid-19 Pandemic.

6. There is a substantial amount of studies dealing with practical situations arising from legal relations, in the sphere of Private Law, where legal operators from different Countries interact: For instance the patrimonial legal relationships between spouses of different Nationality, covered by EU Regulation 2016/1103, the attestation of the condition of Heir or Legatee, the ability to impugn such condition, and the desirable existence of a Certificate of Succession enforceable “erga omnes”, once national legal requirements are fulfilled. There are even studies advocating the establishment of preliminary bases for an International Real Estate Law, dealing with issues such as persecuting cross-border insolvencies, the impact of Globalization in Vehicular Property and Pledges of Credits.

There is consensus on the necessity of a connection between the Civil and Real Estate Registries, while respecting the differences emanating from the different legal configuration present in the diverse Systems, and the requirement of legal and technological security, both regarding the contents of Registry Information and its disclosure by means of Publicity.