

TEMA 2 - DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL: O PAPEL DO REGISTO IMOBILIÁRIO NOS DESAFIOS DO SÉCULO XXI. CONSEQUÊNCIAS ECONÓMICAS E SOCIAIS.

1. Os objetivos globais adotados pelas Nações Unidas em 2015 constituem um desígnio fundamental do desenvolvimento humano que a todos convoca, exigindo sistemas de registo robustos e instituições eficazes, capazes de garantir a sua concretização. A luta contra a pobreza, o crescimento económico, a proteção do ambiente, em suma, a segurança como conceito nas suas diferentes dimensões, não pode prescindir do Registo Predial, do Registo de Bens Móveis, do Registo Comercial e do Registo Civil.

Os trabalhos apresentados no XXII Congresso evidenciam bem os desafios, de índole diferenciada, que se apresentam perante a instituição de registo e aos quais se tem procurado responder:

2. O Registo Imobiliário como instrumento de concretização e garantia do direito à habitação.

As implicações registais do planeamento urbano e do desenho das novas cidades, das obrigações administrativas dos proprietários dos edifícios, do arrendamento forçado e dos direitos de acesso à habitação de configuração diversa manifestam uma relação cada vez mais próxima entre o Registo e o Urbanismo, bem como o papel que a instituição registal desempenha na concretização do direito à habitação consagrado no objetivo 11 da Agenda das Nações Unidas (cidades e comunidades sustentáveis).

3. O Registo como instrumento essencial de transparência para o mercado imobiliário.

Além de evitar a existência de encargos ocultos e de auxiliar na prevenção e combate à fraude fiscal e ao branqueamento de capitais, o registo constitui-se, hoje, em ativo indeclinável na luta global contra o crime organizado, designadamente através da gestão e tutela do Registo do Beneficiário Efetivo, que justamente tem em vista impedir a degradação do “virtuoso anonimato” de entidades empresariais e veículos corporativos em instrumentos de ocultação da identidade de agentes de atividades ilícitas.

A informação registal, a mais de assegurar uma avaliação e taxaço fiscais justas, apresenta-se como informação qualificada, asseverando a qualidade dos dados que publica e conferindo confiança a quem a consulta e utiliza para ordenar as suas relaçoes jurídicadas.

A qualidade dos dados representa, aliás, um dos maiores desafios enfrentados pelos sistemas de registo, dada a velocidade a que a informação em ambiente eletrónico se propaga e transforma por força das novas tecnologias e das potencialidades do *Big Data*. A sinalizaço deste desafio não significa, contudo, reconduzir a informação registal à categoria de mera base de dados, porquanto os sistemas de registo, especialmente os de direitos, mais do que um “conjunto de dados”, são, e deverão continuar a ser, informaço reconhecida e qualificada do ponto de vista técnico-jurídico.

4. O robustecimento do âmbito e dos efeitos do Registo como fator de estabilidade dos processos judiciais, com implicaçoes registais, de índole nacional e transfronteiriça

A prioridade conferida pelo registo em matéria de penhora e de venda executiva, o reforço dos efeitos substantivos do registo e a ampliaço da sua oponibilidade em face de terceiros são elementos cruciais para a continuidade e estabilidade do processo executivo.

No contexto penal, só a cooperaço das instituiçoes de registo no âmbito da política criminal de recuperaço de ativos e o valor da publicidade registal permitem conferir celeridade, estabilidade e eficácia às decisões e medidas tomadas no espaço judiciário nacional, europeu e internacional em matéria de confisco penal e de medidas cautelares destinadas a privar o agente da criminalidade de vantagens económicas de natureza imobiliária, provenientes de uma atividade ilícita, que se situem dentro ou fora das fronteiras do Estado decisor.

5. A informaço contida no registo predial como passaporte ambiental do prédio e como ferramenta para um correto ordenamento do território.

Face à emergência climática e ambiental, conclui-se pela necessidade de desenvolver

uma ontologia que englobe perspetivas multidisciplinares, de abordagem do prédio como *coisa jurídica*, objeto de direitos privados, mas também na sua dimensão física, material e geográfica, incorporando no registo camadas de informação relativas à sua classificação e afetação à luz dos instrumentos de gestão territorial, à sua inserção na paisagem e às suas limitações e potencialidades do ponto de vista ambiental.

Para o efeito, importará assegurar uma informação registal eletrónica, sistematizada e testada do ponto de vista da exatidão, em interconexão com os demais sistemas de registos e em relação de complementaridade e colaboração com as demais entidades públicas, para que o registo predial se volva, assim, em centro de informação privilegiado no âmbito da planificação territorial e da analítica urbana, no processo de formação das chamadas “*ciudades inteligentes*” e na concretização dos objetivos para o desenvolvimento territorial e ambiental sustentável traçados à escala nacional, europeia e internacional.

6. O registo Predial como instituição ao serviço das pessoas em tempos de pandemia

As soluções registais encontradas para mitigar a crise social e económica suscitada pela Covid 19, designadamente através do registo das moratórias hipotecárias, que serviram para alargar as condições de vencimento dos empréstimos garantidos por hipoteca, revelaram a multifuncionalidade da instituição registal e a sua capacidade de responder as demandas da sociedade, mesmo nos seus momentos mais críticos, colocando-se, como sempre, ao serviço da comunidade e dos cidadãos.

7. O registo Predial como instrumento de reparação do dano causado pelas catástrofes naturais e como instrumento de proteção do solo enquanto recurso natural a preservar

As catástrofes naturais, sem precedentes e da magnitude do vulcão Cumbre Vieja, na ilha de La Palma, ou do furacão em Porto Rico, colocaram o Registo Predial à prova, convocando-o para uma função jurídica, mas também social, de solidariedade e de mitigação do dano, mediante o oferecimento da informação predial conservada relativamente à situação jurídica das áreas devastadas, tendo em vista o acionamento, tão célere quanto possível, de seguros, indemnizações e reparações financeiras por parte do Estado.

Neste propósito, de recuperação do vulnerável equilíbrio em que colocámos o nosso Planeta, torna-se também imprescindível o conhecimento do território na sua dimensão física ou material, afirmando-se, mais uma vez, a indeclinável coordenação que deverá existir entre o registo predial e o cadastro, e o benefício da georreferenciação e do conhecimento dos limites físicos dos prédios.

A ação e a informação do Registo Predial acerca da situação jurídica dos prédios, mas também das suas características físicas, ambientais e paisagísticas, constituem-se, assim, em contributo fundamental para a concretização de medidas de planeamento e gestão tendentes a mitigar os efeitos das alterações climáticas, a restaurar o solo enquanto recurso natural essencial, a preservar a biodiversidade e a evitar a desertificação.

Também ao Registo Predial pertence, pois, participar muito ativamente nesta tarefa em *continuum*, na senda do desenvolvimento económico, social e ambiental sustentável, e que exige o melhor da nossa inteligência, da nossa energia, da nossa criatividade e do nosso empenho.

TEMA 2: DESARROLLO SOSTENIBLE: EL PAPEL DEL REGISTRO INMOBILIARIO EN LOS DESAFÍOS DEL SIGLO XXI: CONSECUENCIAS ECONÓMICAS Y SOCIALES.

1. Los objetivos globales adoptados por las Naciones Unidas en 2015 constituyen un reto fundamental para el desarrollo humano que nos convoca a todos, exigiendo sistemas de Registro robustos e instituciones eficaces, capaces de garantizar su concreción. La lucha contra la pobreza, el crecimiento económico, la protección del medio ambiente, en definitiva, la seguridad como concepto en sus diferentes dimensiones, no puede prescindir del Registro Inmobiliario, del Registro de Bienes Muebles, del Registro Mercantil y del Registro Civil.

Los trabajos presentados en el XXII Congreso ponen bien de manifiesto los desafíos de distinto tipo que se presentan ante la institución del Registro y a los que se ha tratado de dar respuesta.

2. El Registro Inmobiliario como instrumento de consecución y garantía del derecho a la vivienda.

Las implicaciones registrales del planeamiento urbano y del diseño de las nuevas ciudades, de las obligaciones administrativas de los propietarios de los edificios, del arrendamiento forzoso y de los derechos de acceso a la vivienda de configuración diversa, manifiestan una relación cada vez más próxima entre Registro y Urbanismo, como por ejemplo el papel que la institución registral desempeña en la concreción del derecho a la vivienda consagrado en el objetivo 11 de la Agenda de las Naciones Unidas (ciudades y comunidades sostenibles).

3. El Registro como instrumento esencial de transparencia para el mercado inmobiliario.

Además de evitar la existencia de cargas ocultas y de auxiliar en la prevención y combate del fraude fiscal y el blanqueo de capitales, el registro se constituye hoy, en activo imprescindible en la lucha contra el crimen organizado, señaladamente a través de la gestión y tutela del Registro de Titularidades Reales, que precisamente tiene como objetivo impedir la degradación del “virtuoso anonimato” de entidades empresariales y vehículos corporativos en instrumentos de ocultación de la identidad de agentes de actividades ilícitas.

La información registral, además de asegurar una valoración y tributación justas, se presenta como información cualificada, asegurando la calidad de los datos que publica y otorgando confianza a quien la consulta y utiliza para ordenar sus relaciones jurídicas.

La calidad de los de los datos representa, a este respecto, uno de los mayores desafíos a los que se enfrentan los sistemas registrales, dada la velocidad a la que la información se propaga en el medio electrónico debido a las nuevas tecnologías y las posibilidades del Big Data. El reconocimiento de este desafío no significa, sin embargo, reconducir la información registral a la categoría de mera base de datos, en la medida en que los sistemas de Registro, especialmente los de Derechos, más que de un “conjunto de datos” son y deberán seguir siendo, información reconocida y cualificada desde el punto de vista técnico-jurídico.

4. El fortalecimiento del ámbito y los efectos del Registro como factor de estabilidad de los procedimientos judiciales, con implicaciones registrales, de ámbito nacional y transfronterizo.

La prioridad conferida por el Registro en materia de embargo y de venta ejecutiva, el refuerzo de los efectos sustantivos del Registro y la ampliación de su oponibilidad ante terceros, son elementos cruciales para la continuidad y estabilidad del proceso ejecutivo.

En el contexto penal, sólo la cooperación de las instituciones de Registro en el ámbito de la política criminal de recuperación de activos y el valor de la publicidad registral permiten dotar de celeridad, estabilidad y eficacia a las decisiones y medidas adoptadas en el espacio judicial nacional, europeo e internacional en materia de decomiso penal y de las medidas cautelares destinadas a privar al agente criminal de las ventajas económicas de naturaleza inmobiliaria, provenientes de una actividad ilícita, que se sitúen dentro o fuera de las fronteras del Estado decisor.

5. La información contenida en el Registro de la Propiedad como pasaporte ambiental de la finca y como herramienta para una correcta ordenación del territorio.

Frente a la emergencia climática y ambiental, se concluye la necesidad de desarrollar

una ontología que englobe perspectivas multidisciplinares que aborden la finca como realidad jurídica objeto de derechos privados, pero también en su dimensión física, material y geográfica, incorporando al Registro capas de información relativas a su clasificación y afectación a la luz de los instrumentos de gestión territorial, su integración en el paisaje y sus potenciales limitaciones desde el punto de vista medioambiental.

A tal fin, será importante asegurar una información registral electrónica, sistematizada y comprobada desde el punto de vista de su exactitud, en interconexión con los demás sistemas registrales y en relación de complementariedad y colaboración con las demás entidades públicas, para que el Registro de la Propiedad se torne, así, en centro de información privilegiado en el ámbito de la Planificación Territorial y del Análisis Urbano en el proceso de formación de las llamadas “Ciudades Inteligentes” y en consecución de los objetivos de desarrollo territorial y ambiental sostenible trazados a nivel nacional, europea e internacional.

6. El Registro de la Propiedad al servicio de las personas en tiempos de pandemia.

Las soluciones registrales encontradas para mitigar la crisis social y económica suscitada por el Covid19, señaladamente a través de la inscripción de las moratorias hipotecarias, que sirvieron para alargar las condiciones de vencimiento de los préstamos garantizados con hipoteca, pusieron de manifiesto la multifuncionalidad de la institución registral y su capacidad de responder a las demandas de la sociedad, incluso en sus momentos más críticos, colocándose, como siempre al servicio de los ciudadanos.

7. El Registro de la Propiedad como instrumento de reparación del daño causado por catástrofes naturales y como instrumento de protección del suelo en su calidad de recurso natural a preservar.

Las catástrofes Naturales, sin precedentes y de la magnitud del Volcán Cumbre Vieja, en la isla de la Palma, o del huracán en Puerto Rico, pusieron a prueba al Registro de la propiedad, llamado a desempeñar una función jurídica pero también social, de solidaridad y mitigación del daño, mediante el suministro de la información registral relativa a las áreas afectadas por la devastación, de cara a la activación, tan ágil como

sea posible, de seguros, indemnizaciones y reparaciones financieras por parte del Estado.

En este objetivo de recuperación del vulnerable equilibrio en el que ponemos a nuestro Planeta, se vuelve también imprescindible el conocimiento del territorio en su dimensión física o material, afirmándose, una vez más, la indispensable coordinación que debe existir entre Registro de la Propiedad y Catastro, y el beneficio de la Georreferenciación y del conocimiento de los límites físicos de las fincas.

La acción y la información del Registro de la Propiedad sobre la situación jurídica de las fincas, pero también sobre sus características físicas, ambientales y paisajísticas, se constituyen así, en un aporte fundamental para la concreción de medidas de planificación y gestión tendentes a mitigar los efectos de las alteraciones climáticas, lograr la restauración del suelo en cuanto que recurso natural esencial y a preservar la biodiversidad, evitando la desertificación.

También el Registro de la Propiedad le corresponde, por tanto, participar muy activamente en esta tarea continua, por la senda del desarrollo económico, social y ambiental sostenible, y que exige lo mejor de nuestra inteligencia, de nuestra energía, de nuestra creatividad y de nuestro empeño.

TOPIC 2: SUSTAINABLE DEVELOPMENT: THE ROLE OF REAL ESTATE REGISTRATION IN THE CHALLENGES OF THE 21ST CENTURY: ECONOMIC AND SOCIAL CONSEQUENCES.

1. The global objectives adopted by the United Nations in 2015 constitute a fundamental design of human development that summons us all, demanding robust Registration Systems and effective institutions, capable of guaranteeing their attainment. The fight against poverty, economic growth, environmental protection, in short, security as a concept in its different dimensions, cannot be achieved without the Land Registry, the Movable Property Registry, the Commercial Registry and the Civil Registry.

The papers presented at the XXII Congress clearly show the varied challenges facing the institution of the Registry, to which an attempt at responding has been made.

2. The Land Registry as an instrument of realization and guarantee of the right to housing.

The registry implications of urban planning and the design of new cities, including the administrative obligations of building owners, of compulsory leasing and of the rights of access to housing of diverse configuration, show an increasingly close relationship between the Land Registry and Urbanism, as shown for example in the role that the registry institution plays in the realization of the right to housing enshrined in goal 11 of the Agenda of the United Nations (sustainable cities and communities).

3. The Registry as an essential instrument of transparency for the real estate market.

In addition to preventing the existence of hidden charges and assisting in the prevention and fight against tax fraud and money laundering, the registry is today an essential asset in the fight against organized crime, especially through the management and protection of the Beneficial Ownership Register, which aims precisely to prevent the degradation of "virtuous anonymity" of business entities and corporate vehicles, into instruments for concealing the identity of participants in illicit activities.

The information of the Registry, in addition to ensuring a fair valuation and taxation on properties, is presented as qualified information, ensuring the quality of the data it publishes and giving confidence to those who consult it and use it to guide and order

their legal relations.

Data Quality represents, in this respect, one of the greatest challenges faced by registration systems, given the speed at which information moves in the electronic environment thanks to the possibilities prompted by New Technology and Big Data. The recognition of this challenge does not imply, however, turning registry information into a mere database, insofar as Registration Systems, especially those characterized as Registries of Titles or Rights, more than a "set of data" are and should remain, recognized and qualified information from a technical-legal point of view.

4. The strengthening of the scope and effects of the Registry as a factor of stability in judicial proceedings, with registry implications, of national and cross-border scope.

The priority conferred by the Registry in matters of seizure and foreclosure sale, the strengthening of the substantive effects of the Registry and the extension of its enforceability against third parties are crucial elements for the continuity and stability of the enforcement process.

In the criminal context, only the cooperation of Registry institutions in the field of criminal asset recovery policy and the value of registry publicity, make it possible to provide speed, stability and effectiveness to the decisions and measures adopted in the National, European and international judicial space in the field of criminal confiscation, and precautionary measures aimed at depriving the criminal agent of economic advantages derived from an illicit activity, linked to the ownership of real estate located within or outside the borders of the deciding State.

5. The information contained in the Land Registry as an environmental passport of the property and as a tool for a correct Land Administration.

In the face of Climate Change and Environmental Emergency, it was concluded that there is the need to develop an ontology that encompasses multidisciplinary perspectives that address Real Estate as a legal reality, subject to private rights, but also in its physical, material and geographical dimension, incorporating into the Register various layers of information relating to its classification and affectation in the light of land management instruments, its integration into the landscape and its

potential limitations from the environmental point of view.

To this end, it will be important to ensure electronic registry information, which is systematized and verified from the standpoint of its accuracy, in interconnection with other registry systems and in a relationship of complementarity and collaboration with other public entities, so that the Land Registry becomes in this manner a privileged center of information in the field of Land Administration and Urban Analysis in the process of formation of the so-called "Smart Cities" and in pursuit of the objectives of sustainable territorial and environmental development outlined at National, European and international levels.

6. The Land Registry, an Institution at the service of people in times of pandemic.

The solutions found by the Registry to mitigate the social and economic crisis caused by the Covid19 pandemic, particularly through the registration of mortgage moratoriums, aimed at lengthening the maturity conditions of loans secured by mortgages, showed the multifunctionality of the Registry as an Institution and its ability to respond to the demands of society, even in its most critical moments, placing itself, as always, at the service of citizens.

7. The Land Registry as an instrument for repairing the damage caused by natural disasters and as an instrument for protecting Land as a natural resource in need of preservation.

Unprecedented natural catastrophes of the magnitude of the “Cumbre Vieja” volcano on the island of La Palma (Spain) and hurricane “María” in Puerto Rico, have put the Land Registry to the test, summoned to play a legal but also a social role of solidarity and mitigation of damage, by providing registry information on the areas affected by the devastation, with a view to activating, as quickly as possible, insurance Indemnity, as well as compensation and financial reparations on the part of the State.

In this objective of recovering the vulnerable balance in which we place our Planet, the knowledge of the territory in its physical or material dimension also becomes essential, affirming, once again, the indispensable coordination that must exist between the Land Registry and Cadastre, and the benefits to be obtained from Georeferencing Real Estate and the knowledge of the physical limits of the properties.

The Land Registry's action and information on the legal situation of the properties, but also on their physical, environmental and landscape features, thus constitute a fundamental contribution to the implementation of planning and management measures aimed at mitigating the effects of climatic changes, achieving the restoration of the soil as an essential natural resource, preserving biodiversity and avoiding desertification.

Also, the Land Registry is called upon to participate very actively in this ongoing task, along the path of sustainable economic, social and environmental development, which will require the best of our intelligence, our energy, our creativity and our commitment.