

Nicolás NOGUEROLES

Secretario general de IPRA-CINDER

“Analizando los sistemas registrales llegamos a una mejor comprensión del nuestro, de sus fortalezas y debilidades”

La creación, uso y limitaciones de la información que suministra el Registro de la Propiedad así como la contratación electrónica y la función del registro en la ciudad inteligente centrarán los debates del vigésimo Congreso Internacional de Derecho Registral que se celebra del 22 al 24 de febrero en Dubái. Con el secretario general de IPRA-CINDER, Nicolás Nogueroles, profundizamos en la organización del encuentro, los protagonistas del mismo y las expectativas que despierta.

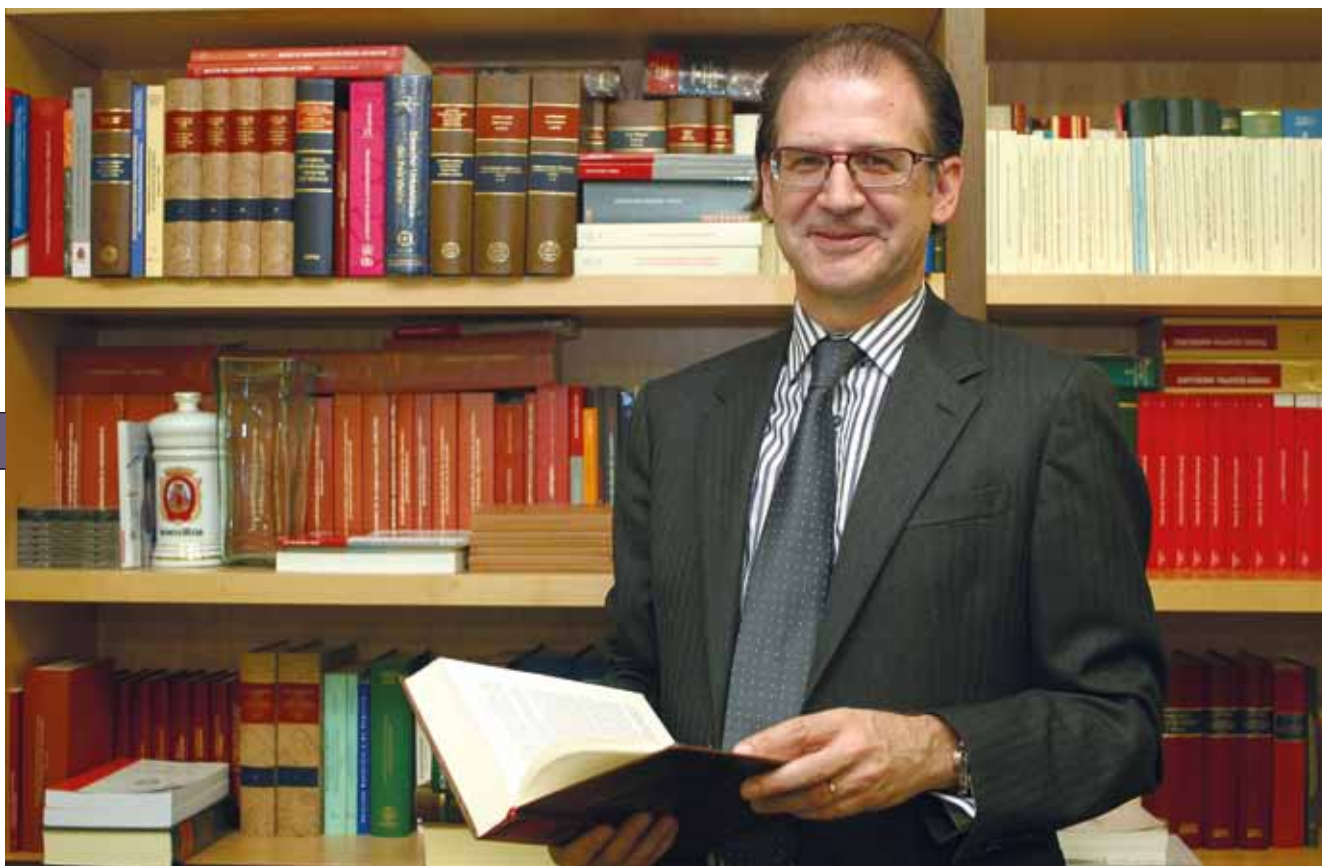
IPRACINDER amplía sus fronteras. ¿Qué significa esto para la organización?

IPRA-CINDER desde sus inicios ha tenido una clara vocación de integrar nuevos países y extender las áreas en las que está presente. No es la primera vez que celebramos un congreso en el mundo

árabe, ya se hizo en Marrakech en 1996. Dubái no es más que la continuación de la labor de los anteriores secretarios generales, una nueva etapa en la construcción de la Asociación Internacional de Registros de la Propiedad que hemos construido entre todos y que hoy es reconocida como la mayor organización registral del mundo.

En particular, ¿qué supone Dubái para IPRA-CINDER?

La decisión de celebrar el congreso en Dubái, como todos saben, fue adoptada en la asamblea general de IPRA-CINDER por los países allí presentes. Esta ciudad presenta un gran interés por varios motivos. Primero como ejemplo de una reciente implantación del Registro de la Propiedad para dar respuesta a las necesidades de un mercado global. Así, Dubái pasó de tener 59.000 habitantes en 1967 a 1.250.000 en 2007. En el año 2008 había tantos proyectos urbanísticos como en Shanghai, que tiene trece veces más de población. Segundo porque su aeropuerto constituye un importante *hub*, lo que facilita la participación en el congreso de países que no habían podido acudir en anteriores ocasiones. Un importante número de países estarán presentes por primera vez a nuestro congreso. Y tercero porque pretende ser un centro de excelencia y está incorporando las últimas tecnologías como



los asistentes tendrán ocasión de comprobar en el congreso. El Gobierno de Dubái fomenta la celebración de congresos internacionales como medio para conocer a los mejores especialistas sobre cada materia y, además, los miembros del Registro de la Propiedad viajan por el mundo para conocer e incorporar las mejores prácticas.

¿Qué temas serán objeto de discusión en el congreso?

Intentamos que los temas, en unos casos, sean problemas de actualidad y, en otros casos, sean temas que obliguen a repensar el futuro de los registros. En la elección no sólo interviene la secretaría general sino también el país organizador y el comité asesor de IPRA-CINDER en el que están presentes instituciones académicas.

El primer tema del congreso está relacionado con la información que suministra el Registro de la Propiedad. Esto nos conecta con un procedimiento de creación de información que, a su vez, nos remite a estudiar

Uno de los criterios más adecuados para conocer el valor de un sistema registral consiste en analizar si los asientos registrales vinculan las decisiones de los tribunales

los distintos modelos de registro, pues no todos los registros producen información de la misma calidad. La información registral sirve primordialmente al mercado pero también puede ser empleada por los poderes públicos para tomar decisiones. Hoy es un tema de gran actualidad los *open data*, buena prueba de ello es que forma parte de la agenda de muchos organismos internacionales, pero desde la perspectiva registral no sólo plantea un problema de protección de la esfera privada sino también el de la titularidad de los datos. Aunque hoy hay una tendencia que parece reducir el registro a una base de datos, y los términos *open data* y *big data* dan una apariencia de

modernidad, no debemos olvidar que este planteamiento ya fue superado hace más de dos siglos y por ello nuestro registro tiene por objeto crear titularidades inatacables sobre derecho reales.

El segundo tema está vinculado a la consideración de Dubái como una ciudad inteligente. Las nuevas tecnologías facilitan la vida de los ciudadanos y en ello el registro juega también un papel determinante. Aunque en anteriores congresos ya se discutió sobre el registro electrónico, esta vez también se conocerán los últimos desarrollos en materia de la contratación electrónica. No sólo el registro debe de incorporarse al mundo electrónico sino

→ también los demás agentes que intervienen en el proceso de transmisión de la propiedad. En el mundo hay experiencias con las que verificar esta posibilidad y son muchos los países que van dando pasos en esta dirección.

¿Qué podemos encontrar en el próximo congreso de Dubái?

El congreso ofrece un panorama de los registros en el mundo, las nuevas tendencias, las reformas en marcha, los errores y los éxitos. En un mundo interconectado como el nuestro no podemos desconocer lo que ocurre a nuestro alrededor. Analizando los sistemas registrales llegamos a una mejor comprensión del nuestro, de sus fortalezas y debilidades.

¿Qué invitados especiales tiene el congreso?

Intentamos que participen los mejores profesores en derechos reales y especia-

Intentamos que participen los mejores profesores en derechos reales y especialistas en registros de la propiedad que hay en el mundo. Para ello contamos con especialistas que provienen de distintas tradiciones jurídicas, ya sea anglosajona, germánica o latina y, en todas ellas hay registro de la propiedad

listas en registros de la propiedad que hay en el mundo. Para ello contamos con especialistas que provienen de distintas tradiciones jurídicas, ya sea anglosajona, germánica o latina y, en todas ellas hay registro de la propiedad. A ello hay que unir el mundo árabe. Pretendemos que el congreso sirva para que haya un dialogo fructífero entre la academia y los registradores, entre los teóricos y prácticos del derecho. Este año además de juristas y economistas especializados en el análisis institucional contaremos con la presencia de un profesor de geodética, Marku Poutanen, que explicará las ventajas, problemas e insuficiencias de los actuales sistemas de georeferenciación en el ámbito inmobiliario.

En este congreso observamos la participación de jueces y magistrados pertenecientes a Cortes y Tribunales Supremo. ¿Qué significado tiene ello?

Este año intervendrán en las sesiones jueces y magistrados de Estados Unidos, Italia, España y Chile. Es habitual que en los congresos de IPRA-CINDER participen jueces y magistrados, por una doble razón: primera porque en el pasado los registros de derechos surgieron vinculados a la función de los tribunales y en el presente en muchos países la función registral es ejercida por jueces o personas que gozan de un estatuto de independencia similar a estos, por eso se les llama funciones "cuasi-judiciales"; segunda, porque los pronunciamientos de los registros sólo valen si son reconocidos por los jueces. Uno de los criterios más adecuados para conocer el valor de un sistema registral consiste en analizar si los asientos registrales vinculan las decisiones de los tribunales.

Para finalizar, ¿cómo son las relaciones entre el Banco Mundial e IPRA-CINDER?

Este año hemos firmado un acuerdo de colaboración con el Banco Mundial que comprende funciones de asesoramiento en diversas áreas relacionadas con el Registro de la Propiedad. En el congreso participará el responsable del tema de registros de la propiedad en el informe *Doing Business* y también el *lead economist* director de la conferencia de tierras del Banco Mundial. ■



PONENTES DEL XX CONGRESO DE DERECHO REGISTRAL

Martin Dixon

UNIVERSIDAD DE CAMBRIDGE
REINO UNIDO

Profesor miembro del Queens College de Cambridge, catedrático invitado de Derecho en la City University y lector de Londres en el Departamento de Economía Inmobiliaria. Sus investigaciones se centran en el Derecho inmobiliario, con énfasis en la copropiedad, la hipoteca y el sistema de registro de la propiedad.

Astrid Stadler

UNIVERSIDAD DE
CONSTANZA, ALEMANIA

Pertenece a las cátedras de Derecho Privado, Derecho Procesal Civil, Derecho Internacional Privado y Derecho Comparado de la Universidad de Constanza en Alemania. También a la cátedra de Contenciosos Colectivos Comparados de la Universidad de Erasmus de Rotterdam.

Desde 2003 es miembro del Consejo Rector alemán sobre conflictos de Derecho del Ministerio Federal de Justicia. Además es miembro del Consejo Rector "Verbraucherzentrale Stuttgart".

Pamela O'Connor

UNIVERSIDAD DE MONASH
AUSTRALIA

Es profesora adjunta de Derecho en la Universidad Monash de Melbourne, donde impartió clases e investigó sobre Derecho de propiedad durante más de 20 años. Hizo un doctorado sobre Garantía del Título en los Sistemas de Registro de Títulos en 2003. Ha publicado numerosos artículos y capítulos en libros sobre los problemas en los sistemas de registros de títulos y otros aspectos del Derecho de propiedad.

Encarna Roca

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL
ESPAÑA

Licenciada en Derecho en 1966 y doctora por la Universidad de Barcelona, Roca se convirtió en la primera catedrática en Derecho Civil.

Igualmente fue la primera magistrada del Tribunal Supremo de España. Desde 2012 es magistrada del Tribunal Constitucional.

Benito Arruñada

UNIVERSIDAD POMPEU
FABRA, ESPAÑA

Es catedrático de Organización Empresarial en la Universidad Pompeu Fabra de Barcelona, y antiguo presidente de la Sociedad Internacional de la Nueva Economía Institucional (SINEI-ISNIE). La mayoría de sus trabajos de investigación analizan la base institucional que hace viables las empresas y los mercados.

Francisco Marín Castán

TRIBUNAL SUPREMO
ESPAÑA

Llegó a ser Juez por oposición, tras haber terminado su Licenciatura en Derecho en la Universidad Complutense de Madrid. Antes de ser nombrado magistrado del Tribunal Supremo, fue magistrado en distintos tribunales, en las audiencias provinciales de Huelva y de

Madrid y en el gabinete técnico del Tribunal Supremo. Es autor de numerosas publicaciones sobre distintas materias de Derecho Civil, Penal y Procesal.

Klaus Deininger

BANCO MUNDIAL

Economista líder del Grupo de Economía del Desarrollo. Sus áreas de investigación se centran en la desigualdad de ingresos y de bienes, y su relación con la reducción de la pobreza y el crecimiento. También en el acceso a los bienes inmuebles, mercados inmobiliarios y reforma inmobiliaria y su impacto en el bienestar familiar y en la productividad agrícola.

Es doctor en Economía Aplicada por la Universidad de Minnesota, master en Economía Agrícola por la Universidad de Berlín, y master en Teología por la Universidad de Bonn.

Markku Poutanen

INSTITUTO DE INVESTIGACIÓN
GEOESPACIAL, FINLANDIA

Director del Departamento de Geodesia y Geodinámica del Instituto Finlandés de Investigación Geoespacial (FGI). Presidente de EUREF (European Reference Frame), miembro del grupo de expertos de la ONU del Marco de Referencia Geodésico Mundial y presidente de su subgrupo europeo.

Tiene más de 250 artículos científicos y es autor, coautor y editor de libros de texto universitarios y divulgativos sobre astronomía y geodesia. Es miembro de pleno derecho de la Academia Finlandesa de Ciencias y Letras.

El asteroide 3760 Poutanen lleva su nombre. ■



Martin DIXON

Universidad de Cambridge, Reino Unido

“Del Congreso espero una gran variedad de análisis comparativos de calidad sobre cuestiones de derecho de la propiedad”

Qué importancia tiene la enseñanza del Registro de la Propiedad en las universidades británicas y en particular en Cambridge?

Es esencial en los cursos de derecho inmobiliario (bienes inmuebles) en casi todas las universidades de Inglaterra y Gales. Puede que en Escocia sea diferente, pero no lo sé. Sin un conocimiento del Registro de la Propiedad, es imposible entender el derecho moderno de bienes inmuebles. En Cambridge, ocupa cerca de la mitad del primer trimestre y es el elemento clave del curso.

¿Cuál es su experiencia en Dubái en el campo del Registro de la Propiedad?

Poca experiencia práctica, pero un buen conocimiento de la necesidad del marco del registro de la propiedad, tanto como herramienta conceptual como para asegurar la estabilidad del mercado inmobiliario.

Dubái será su segundo congreso IPRA-CINDER, por tanto, ¿qué espera de una organización como IPRA-CINDER?

Una gran variedad de análisis comparativos de calidad sobre cuestiones de derecho de la propiedad. Espero aprender de las experiencias de otros y compartir las mejores prácticas.

¿Cómo ve la evolución de los Registros de la Propiedad en Inglaterra? ¿Cuáles son los nuevos retos?

Ésta es una cuestión relevante y controvertida. ¿Podrá el Registro de la Propiedad de Su Majestad gestionar el sistema de registro de la propiedad, facilitar su uso, resolver los problemas y custodiarlo? ¿O bien va a ser el Registro de la



Propiedad de Su Majestad un mero portal del cliente sin compromiso activo con las partes interesadas y que sólo gestione los registros, tome nota de los problemas y recaude honorarios? Además de ello,

¿deberá el Registro de la Propiedad de Su Majestad ser privatizado y vendido a la empresa mercantil que pueda explotar sus datos? ¿Qué riesgos traerá la privatización (en el caso de que se produzca) a la profe-

Martin DIXON

University of Cambridge, UK

“A rich diet of comparative analysis of land registration issues”

How important is teaching Land Registration at British Universities and in particular in Cambridge?

It is central to the land law (real property) courses at nearly all Universities in England & Wales. In Scotland, it may be different, but I do not know. Without an understanding of Land Registration, it is impossible to appreciate the modern law of real property. In Cambridge, it occupies around half of the first term and is the key element in the course.

What is your experience in Dubai in the field of Land Registration?

Little practical experience, but a good understanding of the need scope for land registration, both as a conceptual tool and as a way of securing stability in the property market.

Dubai is going to be your second IPRA-CINDER congress so what do you expect from an organization like IPRA-CINDER?

A rich diet of comparative analysis of land registration issues. I expect to learn from the experiences of others and to share best practice.

How do you see the evolution of Land Registries in England? What are the new challenges?

This is a topical and controversial issue. Is HM Land Registry going to manage the system of land registration, facilitate its use, resolve issues and be a custodian of it? Or is HM Land Registry going to be merely a customer portal with no active engagement with stake holders other than managing the registers, recording issues and collecting fees? Further to this, is HM Land Registry to be privatized and sold to the commercial company which can exploit its data? What risks will privatization (if it occurs) bring to the legal profession and will it make the conveyancing process more or less stable?

You publish regularly in *The Conveyancer*: What are the changes in conveyancing due to the changes in the Land Registries? Is e-conveyancing possible in the UK?

Land Registry processes have undoubtedly caused the conveyancing process to be streamlined and more efficient. This is due to HM Land Registries active management (see above). Standard forms and clauses have created certainty and eliminated unnecessary cost.

Certain aspects of e-delivery of documents already exist as do some e-services like electronic discharge of redeemed mortgages. True e-conveyancing (direct client entry on to an electronic registry) is possible, but is it desirable? Plans are currently “on hold” due to some technical issues and a lack of commitment by the legal professions. The case for e-conveyancing – ie. that it is better, more efficient etc – than we have now has not yet been made convincingly. ■

sión jurídica y hará que el procedimiento de la transmisión de inmuebles sea más o menos estable?

Usted publica regularmente en *The Conveyancer*. ¿Qué cambios se han producido en la transmisión de inmuebles debido a los cambios en los Registros de la Propiedad? ¿Es posible la transmisión electrónica en el Reino Unido?

Los procesos del Registro de la Propiedad han permitido que el procedimiento

de transmisión de inmuebles sea más ágil y más eficiente. Ello es debido a la gestión activa de los Registros de la Propiedad de Su Majestad (ver más arriba). Las formas y cláusulas normalizadas han creado seguridad y han eliminado gastos innecesarios.

Ya existen ciertos aspectos de la entrega de documentos por vía electrónica así como ciertos servicios electrónicos como la descarga por vía electrónica de hipote-

cas liquidadas. Una verdadera transmisión electrónica (inscripción directa de un cliente en un registro electrónico) es posible, pero, ¿es acaso deseable? Los proyectos están actualmente “en suspenso” debido a cuestiones técnicas y a una falta de compromiso de las profesiones legales. Las razones que ahora tenemos para la transmisión electrónica –por ejemplo, que es mejor, más eficiente, etc.– no son aún convincentes. ■