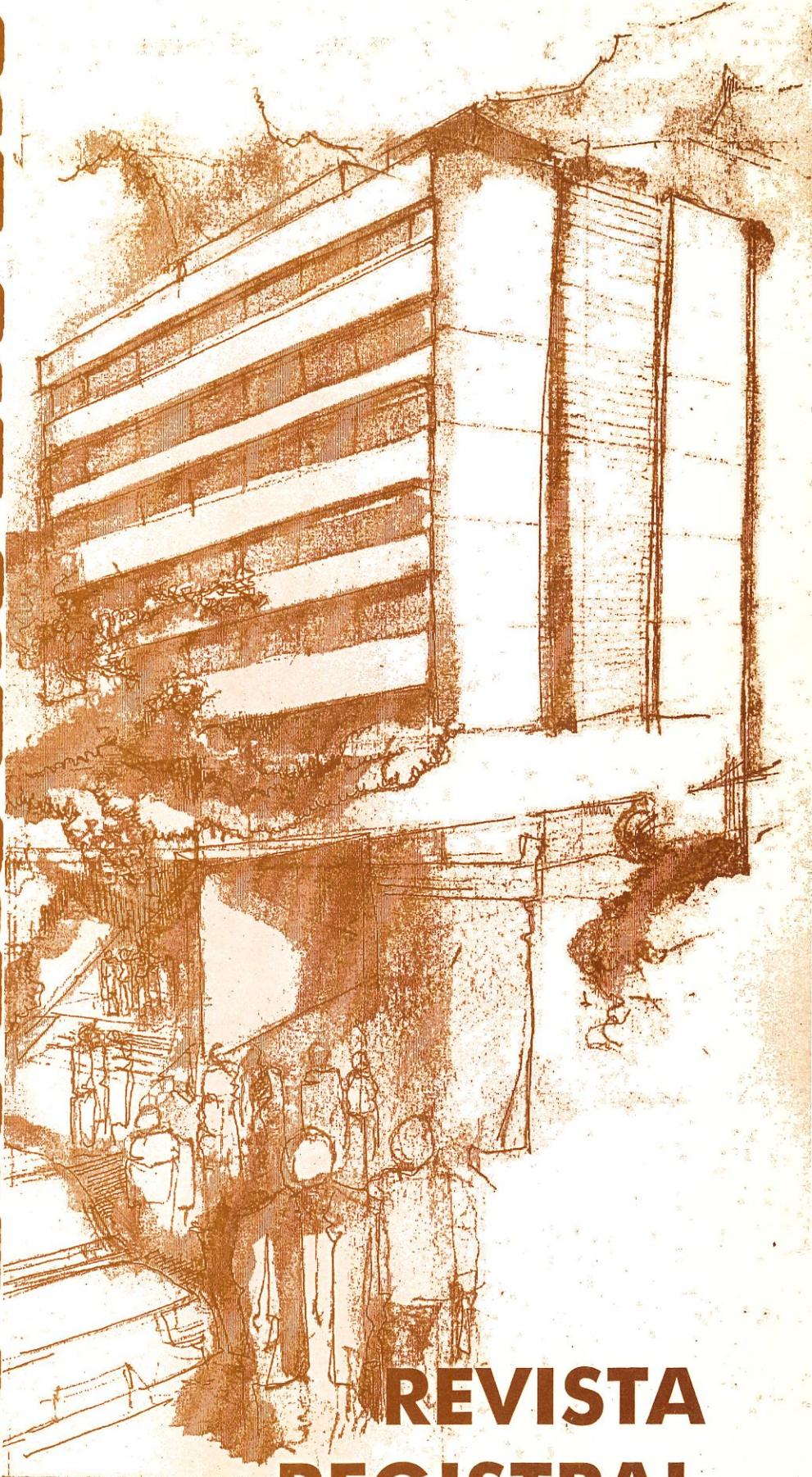


# REGISTRAL



VII.4  
2001 1 (3)  
3º. ETAPA

**REVISTA  
REGISTRAL**

**XIII Congreso Internacional de Derecho Registral  
Punta del Este – República Oriental del Uruguay  
19 al 23 de marzo de 2001**

**Tema I:**

**Garantías de los derechos reales mediante el sistema de registro y el sistema de seguro**

Integración de la Mesa Directiva:

Presidente: Profesor Oscar Eduardo Sarubo (República Argentina)

Vicepresidente: Registradora Lea Emilia Braune Portugal (República Federativa de Brasil)

Comisión Redactora:

Cacciatori, Miguel Angel (Uruguay)

Casabe, Eleonora (República Argentina)

Causse, Jorge Raúl (República Argentina)

Depeyne, Henri (Francia)

Méndez González, Fernando (España)

Mouteira Guerreiro, José Augusto (Portugal)

Palli, José Manuel (Estados Unidos)

Relatora:

Casabe, Eleonora (Argentina)

**Conclusiones y Declaración**

1.- La especialización en la utilización de los recursos incrementa su productividad y es el principal motor del crecimiento económico. Dicha especialización, sin embargo, sólo es útil si sus productores intercambian entre ellos y con los consumidores sus recursos y productos. El que la realización de los intercambios sea costosa, constituye el freno fundamental para la especialización y para el crecimiento. Para reducir estos costos, conocidos como costos de transacción, en las sociedades civilizadas se emplean múltiples instituciones.

2.- La finalidad de tales instituciones consiste en proteger los derechos de propiedad y reducir las asimetrías informativas entre los protagonistas de los intercambios, asimetrías que se hallan en la raíz del conflicto entre las partes contratantes y tienen su origen en que diversas características de los bienes objeto de intercambio, permanecen ocultas a los ojos del comprador potencial (a menudo, incluso, a los del vendedor). La presencia de todas estas incertidumbres asimétricas constituye un serio obstáculo para la especialización, para el intercambio y para el crecimiento económico. Por ello, la existencia de instituciones eficaces que garanticen la seguridad de las transacciones entre particulares es reconocida de forma cada vez más generalizada como un requisito básico para el mejor funcionamiento de la vida económica.

3.- Tal y como aprobó el XII Congreso Internacional celebrado en Marrakech, los sistemas de seguridad cautelar o preventiva son instituciones surgidas, precisamente, con esa finalidad. En el ámbito de los derechos de propiedad sobre bienes inmuebles, esa es la finalidad fundamental de los sistemas registrales. Y en la medida en que lo consiguen contribuyen a la eficiencia y, por tanto, al crecimiento económico. Desde esta perspectiva puede afirmarse que serán preferibles aquellos sistemas que disminuyan en mayor medida la incertidumbre a un menor costo relativo.

4.- La seguridad jurídica incorpora siempre seguridad económica, pero la igualdad en sentido contrario, por la que la seguridad económica incorpora la jurídica, es imposible por definición, pues el adquirente desposeído recibe una compensación pero pierde el bien. Ello se confirma empíricamente por dos vías: por un lado, al observar que los seguros de títulos no cubren el valor del bien, sino tan sólo todo o una parte del precio de compra. Así, el seguro del propietario no suele cubrir las plusvalías, el seguro del acreedor sólo cubre el importe del crédito hipotecario y las pólizas suelen incluir excepciones tan complejas que han llegado a decir que éstas aseguran tan sólo que la compañía aseguradora ha hecho un examen cuidadoso del título y ha listado todos sus defectos. Por otro lado, los mecanismos de seguridad económica se desarrollan en relación inversa a la seguridad jurídica que proporcionan los diversos sistemas.

5.- El mecanismo del seguro de títulos surge allí donde se produce un déficit de seguridad jurídica, ya sea por una quiebra en las garantías o por el deficiente funcionamiento del registro. Su aparición depende no sólo del diseño registral sino de la eficacia con que funcione en cada país. Si el registro público tiene carácter incompleto y la información sobre los derechos reales es difícil de adquirir, o bien quienes intervienen en las transacciones se abstienen de asegurar aspectos relevantes de su cualidad, surgirán organizaciones especializadas en producir la información demandada o, al menos, en asumir los riesgos de un posible defecto en la contratación.

6.- Para que los sistemas registrales puedan cumplir adecuadamente su misión es necesario que se atengan a una serie de principios básicos y que, además, sean correctamente gestionados. Este Congreso reafirma, en tal sentido, las conclusiones undécima y duodécima del Congreso de Marrakech. En particular en cuanto a reducir al mínimo posible los costos implícitos, lo que exige que el nivel y estructura de los precios explícitos permitan dotar al sistema registral de los recursos necesarios para desarrollar adecuadamente sus funciones, tanto desde la perspectiva de la eficiencia como el de la eficacia.

7.- En este sentido, este Congreso proclama la necesidad de que los recursos obtenidos a partir de establecer los costos explícitos, se destinen íntegramente a solventar las necesidades del sistema, y no se apliquen a finalidades diferentes. Con ello se evita que el nivel de costos se eleve más allá del óptimo y que, por no dedicar al sistema los recursos necesarios, se incrementen también los implícitos.

8.- Los sistemas de seguridad jurídica preventiva deben auxiliar a la administración de justicia, no sólo disminuyendo la litigiosidad en el ámbito de su competencia, sino ampliando sus incumbencias para sumir funciones en procesos tales como el arbitraje, la jurisdicción voluntaria u otros, de modo tal que los tribunales de justicia puedan dedicarse a generar seguridad jurídica "ex post".

9.- Es necesario que las fases de preparación de documentos y de publicidad, presentes en todo sistema de producción de seguridad jurídica preventiva, sean desarrolladas por personas y organizaciones distintas. La separación es tanto más necesaria cuanto mayores sean los efectos asignados por la ley al sistema registral.

Por ello, la intervención de cualquier representante de parte sería esencialmente incompatible con el mantenimiento del propio sistema y produciría una regresión en la seguridad del tráfico inmobiliario y societario.

10.- Por las consideraciones expuestas el

### XIII CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL DECLARA

Que un sistema jurídico bien estructurado y gestionado, hace innecesario adoptar la reparación como criterio rector.

## **Tema II: La publicidad registral y el derecho a la intimidad**

Integración de la Mesa Directiva:

Presidente: Escribano Juan Pablo Croce (Uruguay)

Vicepresidente: Registradora Pilar García Goyeneche (España)

Comisión Redactora:

Bisso, Carlos E. (República Argentina)

Del Río Trejo, Ricardo (México)

Delgado Scheelje, Alvaro (Perú)

Martínez García, Eduardo (España)

Mouteira Guerreiro, José Augusto (Portugal)

Rodríguez, José Simeón (España)

Saavedra Calderón, José Antonio (Perú)

Viegas de Lima, Frederico Enrique (Brasil)

Villaro, Felipe (República Argentina)

Relatora

Lucchi, María Laura (Uruguay)

## **Conclusiones**

1.- El registro de la propiedad es la institución encargada de inscribir y dar publicidad al dominio, derechos reales y demás situaciones jurídicas sobre bienes inmuebles. En principio, por lo tanto no debe haber colisión entre la publicidad registral y el derecho a la intimidad, a pesar de la importancia que este derecho tiene en todos los ordenamientos jurídicos.

Esto es así, siempre que la publicidad registral sirva al cumplimiento de sus propias finalidades.

2.- El Registrador de la Propiedad como profesional encargado de dar la publicidad debe tener el control de su expedición.

3.- En aquellos casos en que en el Registro existan datos, cuya divulgación pudiera lesionar el derecho de la intimidad, el Registrador tendrá en cuenta la legislación respectiva sobre protección de datos de cada ordenamiento jurídico, dentro del tratamiento profesional de la publicidad.

4.- Al ser el Registro de Propiedad la institución pública que garantiza la fiabilidad e integridad de los datos contenidos en él a los fines jurídicos legalmente establecidos, y el registrador el principal responsable de su custodia y tratamiento, hay que evitar el acceso directo a su base de datos, y controlar las posibles peticiones de información en masa, impidiendo así el surgimiento de "registros" paralelos, y la manipulación de dichos datos para fines distintos de los derivados de su función esencial.

5.- Una de las razones que justifica la preocupación por la defensa del derecho a la intimidad como derecho personal está en la posibilidad que para el tratamiento de la información proporcionan las nuevas tecnologías. El Registro de la Propiedad debe utilizar éstas en el ámbito del cumplimiento de sus fines, es decir, en cuanto instrumento para dar el servicio para el que fue creado y con plena aplicación de las garantías legales en la solicitud y dación de información, lo cual será a su vez garantía de la preservación del derecho a la intimidad.

### **Tema III: Formación de un diccionario sobre términos jurídicos registrales**

#### Comisión Redactora

Adnane, Mohamed (Marruecos)  
Arnaiz Ramos, Rafael (España)  
Bianchi, Jorge (Argentina)  
Blanco, Silvia Susana (Argentina)  
Dalmen, Hassen (Túnez)  
Feljy, Mohamed (Marruecos)  
Núñez, Gerardo Federico (Argentina)  
Pamfil, Virgil (Rumania)

#### Relator

Arnaiz Ramos, Rafael (España)

## Conclusiones

De conformidad con lo previsto en el punto primero de las conclusiones del XII Congreso de Derecho Registral celebrado en Marrakesh, se ha intentado definir la lista de términos entonces propuestos.

La tarea encomendada ha resultado de extraordinaria complejidad en razón de la diversidad de legislaciones y sistemas registrales aplicables en los distintos países, así como los distintos significados que un mismo término o concepto pueda tener en un mismo idioma. A ello se une la dificultad de encontrar equivalencias para cada término en las diversas lenguas.

Es por ello que, dadas tales circunstancias, se ha considerado lo más conveniente la búsqueda de conceptos unitarios admisibles por las legislaciones de los diversos países, en cuanto designan realidades jurídicas comunes a todos ellos, no obstante la utilización por cada país de una voz diferente, y sin perjuicio de las particularidades propias de cada sistema.

Cabe asimismo señalar, que a pesar de la universalidad pretendida, el hecho de que un número reducido de países se haya integrado a los trabajos, hace necesario el análisis de los conceptos acordados a la luz de cada legislación.

Si bien los trabajos de la comisión se han dirigido a la búsqueda de conceptos, su desarrollo ha exigido relacionar los conceptos estudiados con los términos más comúnmente utilizados para designar cada uno de ellos en las diferentes lenguas.

Es por ello que si bien los conceptos acordados tienen vocación de universalidad, los términos con que han sido designados poseen un carácter meramente orientativo.

Asimismo, dada la diversidad legislativa y de organización de cada sistema registral, se estimó necesario confeccionar un cuestionario a fin de recabar información sobre las diferentes legislaciones y sistemas registrales.

Resultado de todos estos trabajos ha sido la elaboración de un cuadro de conceptos unitarios y del referido cuestionario, ambos redactados en inglés, francés y español, que se adjuntan a las presentes conclusiones como apéndices primero y segundo.

A partir de todo lo expuesto se recomienda:

1.- La búsqueda por cada país del término específico aplicable a cada concepto y su envío a la secretaría del CINDER lo antes posible, a fin de reunir todos los que designen una misma realidad jurídica, a los efectos de elaborar una tabla de equivalencias terminológicas, resultante de las aportaciones realizadas por cada país, que sin duda será de gran utilidad.

2.- El análisis por cada país, de los conceptos acordados, a fin de introducir, si fuera necesario, y respetando su vocación de universalidad, las precisiones que se estimen convenientes.

3.- Remitir al CINDER las respuestas al cuestionario y, en su caso, aportar otros datos complementarios.

4.- En cumplimiento de las conclusiones de Marrakesh, la remisión por cada país de una lista de sus principales términos registrales inmobiliarios definidos de acuerdo con su legislación, en las lenguas oficiales del CINDER.

Propuesta de glosario de terminos legales unitarios en materia registral/ Draft Glossary of unitary legal terms on registration of property rights

#	Spanish	French	English
1	REGISTRO DE LA PROPIEDAD/REGISTRACION INMOBILIARIA: Sistema organizado y controlado por el Estado, de conformidad con la ley, con la finalidad de dar seguridad al dominio y derechos reales sobre inmuebles, a través de su publicidad.	LE REGISTRE FONCIER: Le registre foncier est un système organisé et contrôlé par l'Etat, conformément à la loi. Son objectif est d'assurer la sécurité des droits réels et des charges foncières par le biais de la publicité.	LAND REGISTRY is a system organized and controlled by the State, according to the law. Its objective is to secure the real property rights and easements related to the <i>Immovable Property</i> by the means of <i>Real Estate Publicity</i>
2	FOLIO REGISTRAL: Soporte organizado por el Registro de la Propiedad, que contiene la información registral relativa a los derechos de la propiedad inmobiliaria y a otros intereses legales, referidos a un inmueble, a una persona, o a ambos.	FOLIO DU REGISTRE: Le support détenu par le conservateur qui contient des informations relatives aux droits de la propriété immobilière et d'autres intérêts légaux se rapportant à un immeuble, à une personne ou les deux à la fois.	LAND REGISTER is a collection of records maintained by the <i>Land Registry</i> which contains registered information on the real property rights and on other legal interests referring to an <i>Immovable Property</i> , to a person or to both of them.
3	PUBLICIDAD REGISTRAL: Conjunto de técnicas jurídicas cuya finalidad es asegurar la constitución o la oponibilidad frente a terceros de los derechos reales, mediante su inscripción en el registro de la propiedad.	LA PUBLICITE FONCIERE: Un ensemble de techniques juridiques pour assurer la constitution ou l'opposabilité aux tiers des droits réels par l'inscription dans le registre foncier.	REAL ESTATE PUBLICITY is a core of legal techniques due to insure, through registration in the <i>Land Register</i> , the constitution or the opposability of real rights against the third party's interests.
4	REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD: Persona autorizada por la Ley y encargada de la registración de situaciones jurídicas inmobiliarias y de su publicidad.	LE CONSERVATEUR: Est une personne physique chargée par la loi d'assurer la publicité et l'inscription des droits réels et charges foncières.	LAND REGISTRAR is a person licensed according to the law responsible for registering the real property rights and to insure their publicity
5	INMUEBLE REGISTRABLE: Aquella unidad inmobiliaria identificada de acuerdo a lo establecido en la ley, sobre la cual se concreta una situación jurídica registrable	IMMEUBLE REGISTRABLE: C'est un bien foncier identifié par la loi ayant un statut propre qui peut être inscrit sur le registre foncier	IMMOVABLE PROPERTY is a unit of land identified according to the law having a defined legal status which could be subject of registration in the <i>Land Registry</i>
6	INMATRICULACION/MATRICULACION: Procedimiento seguido ante la autoridad competente, a través del cual se produce la incorporación al Registro de un inmueble y de la situación jurídica existente sobre el mismo, previa su identificación y justificación de los derechos sobre él existentes.	L'IMMATRICULATION: Procédure légale par laquelle une autorité compétente autorise l'introduction de l'immeuble dans le registre foncier après son identification et la reconnaissance justifiée des droits y affectants	FIRST REGISTRATION is a legal procedure achieved by a competent authority for entering an <i>Immovable Property</i> in the <i>Land Registry</i> after its identification and justified recognition of the related real property rights
7	DOCUMENTO REGISTRABLE: Todo documento que cumple con los requisitos que la ley exige para la inscripción de su contenido en el registro.	TITRE INSCRIPTIBLE: Tout document qui répond aux conditions que la loi exige pour l'inscription de son contenu sur le registre foncier.	REGISTRABLE REAL PROPERTY TITLE is any document which fulfills the conditions provisioned by law for registering its content in the <i>Land Registry</i>
8	ASIENTO: Expresión formal efectuada por el registrador de conformidad con la ley, que exterioriza en el registro una situación jurídica determinada referente a un inmueble.	INSCRIPTION: C'est la formalité requise par la loi relative à une situation juridique affectante à l'immeuble que le conservateur doit porter sur le registre.	REGISTERED ENTRY is a formal procedure according to the law fulfilled by a <i>Land Registrar</i> for recording in the <i>Land Register</i> a legal situation relating to an <i>Immovable Property</i>
9	CERTIFICACION: Documento expedido por el registrador, con los efectos, contenido y forma previstos por la ley, que contiene información registral en relación a un inmueble o a una persona.	CERTIFICAT: Est un document délivré par le conservateur dont les effets, le contenu et la forme sont prévus par la loi, contenant des informations inscrites sur le registre foncier.	CERTIFICATE is a legal document issued by the Land Registrar having its effects, content and form, in accordance with the law and containing information from the Land Register related to an <i>Immovable Property</i> or to a person.

QUESTIONNAIRE

No.	Spanish <sup>1</sup>	French <sup>2</sup>	English <sup>3</sup>
1	Indique el nombre del organismo encargado de la registraci3n inmobiliaria en su pa3s.	Indiquer la denomination de l'organisme charge du registre foncier dans votre pays.	Indicate the name of the executing agency in charge Land Registry in your country
2	Indique el nombre de la autoridad bajo cuya dependencia jerarquica se encuentra el organismo de registraci3n inmobiliaria en su pa3s	Indiquer la denomination de l'autorite de tutelle de l'organisme foncier dans votre pays	Indicate the name of the coordinating body for Land Registry in your country
3	Indique (si existe), la relaci3n entre el organismo de registraci3n inmobiliaria y el catastro en su pa3s	Indiquer, si en existent, les relations entre l'organisme charge de registre foncier et celui charge du cadastre dans votre pays	Indicate the relationship, if any, between the Land Registry and the Cadastre in your country
4	Indique si existe el nombre de la autoridad de coordinaci3n del organismo de registraci3n inmobiliaria en su pa3s.	Indiquer, si il en existe, la denomination de l'autorite chargee de coordonner le systeme foncier dans votre pays.	Indicate the name, if any, of the body which coordinates the entire whole Land Registration System (Land Registry and Cadastre) in your country
5	Indique la direcci3n de los organismos referidos y de las personas de contacto	Indiquer, si possible, les adresses des organismes ci-dessus et des personnes a contacter	Indicate, if possible, the addresses and the contact persons, in the above agencies
6	Indique la legislaci3n referida a la registraci3n inmobiliaria, en su pa3s.	Indiquer les references des principales lois qui regissent le registre foncier dans votre pays	Indicate the main Laws which consist the basic legal framework for the Land Registry in your country
7	Precese la t3cnica de registraci3n utilizada en su pa3s: • Real (Organizado sobre la finca) • Personal (Organizado sobre el titular)	Precrire le type de votre systeme d'inscription dans le registre foncier: • Un systeme reel • Un systeme personnel	Indicate which of the next two types of registration in the Land Registry is accomplished in your country: • Personal registration (referencing the land owners), or • Real registration (referencing the immovable property)
8	Indique los efectos de la inscripci3n registral inmobiliaria en su pa3s: • Constitutiva • Declarativa	Indiquer les effets de votre systeme d'inscription dans le registre foncier: • Effets constitutifs de droits • Effets d'opposable aux tiers	Indicate which is the effect of registration in the Land Registry in your country: • Constitutive of right • Opposability against the third party's interest

XIII CINDER CONGRESS, Punta de Este, 19-23 March 2001

<sup>1</sup> Por favor, env3a toda otra informaci3n que pueda considerarse de inter3s para completar el presente investigaci3n.  
<sup>2</sup> Vous 3tes pries de fournir des autres informations que vous consideriez d'interet pour completer ce questionnaire  
<sup>3</sup> Please provide any other information that you might consider of interest for the present Survey.