

XXII CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL.

Oporto, 16 al 18 de mayo de 2022

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, inmediatividad, absolutividad y prueba del derecho) que no se 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 cómo 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.

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 tendientes 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.