

**XV Congreso Internacional de Derecho Registral**

**XV Congresso Internacional de Direito Registral**

**XV International Congress on Registration Law**

**XV Congrès International de Droit Registral**

**CONTENIDO / SUMÁRIO / CONTENTS / SOMMAIRE**

**Español**

[Conclusiones Tema I. Registro y desarrollo del crédito inmobiliario.....](#) 2

[Conclusiones Tema II. Regularización y registro de la propiedad.....](#) 5

**Português**

[Conclusões Tema I. Registro e Desenvolvimento do Crédito Imobiliário.....](#) 8

[Conclusões Tema II. Regularização e Registro da Propriedade .....](#) 11

**English**

[Conclusions Theme I: Registration and Development of Real Estate Credit .....](#) 14

[Conclusions Theme II: Property Regularization and Registration.....](#) 17

**Français**

[Conclusions Thème I: L'Enregistrement et le Développement du Crédit Immobilier ..](#) 20

[Conclusions Thème II: Régularisation et Enregistrement de la Propriété .....](#) 23

## Conclusiones del XV Congreso Internacional de Derecho Registral. Fortaleza, Brasil. 7 – 10 de noviembre de 2005

### TEMA PRIMERO:

#### REGISTRO Y DESARROLLO DEL CRÉDITO INMOBILIARIO

##### 1.

LA existencia de la hipoteca, de la preferencia que atribuye a su titular y que quiebra la regla general de que, caso de insolvencia del deudor, los acreedores han de satisfacer proporcionalmente sus créditos con independencia de la fecha de su otorgamiento, se funda principalmente en dos motivos: por un lado, favorecer el funcionamiento y la subsistencia de las empresas y, por otro, fomentar la construcción de viviendas y facilitar el acceso de los ciudadanos a una.

##### 2.

LOS sistemas de garantía inmobiliaria deben basarse idealmente en una correcta determinación de las preferencias en función a la fecha de ingreso al Registro, de acuerdo con el principio de prioridad, sin que ningún privilegio de otra índole rompa esta regla. Asimismo, debe establecer un sistema de ejecución ágil, judicial o extrajudicial, que permita al acreedor la más pronta recuperación del crédito. El préstamo hipotecario, si cumple con esas características, puede ser más eficiente que otras formas de préstamo inmobiliario, en tanto que permite al deudor retener la propiedad del bien objeto de la garantía y favorece su explotación al otorgarle la posibilidad de utilizarlo para asegurar el cumplimiento de otros préstamos que, en el futuro, pueda solicitar.

##### 3.

LA principal función del Registro de la propiedad consiste en atribuir seguridad jurídica inmobiliaria al mercado lo que, a su vez, constituye un requisito imprescindible para la existencia del préstamo hipotecario y de las demás formas de garantía inmobiliaria.

##### 4.

LA protección que el Registro de derechos, o sea dotado de fe pública, otorga al adquirente frente a los vicios que puedan afectar a la cadena causal de la que su derecho deriva, provoca un aumento del nivel de seguridad jurídica inmobiliaria en comparación con aquel que el Registro de títulos o mera oponibilidad proporciona.

## 5.

LA mayor eficiencia del Registro de derechos determina que, por regla general, los países que cuentan con uno tengan un volumen de crédito hipotecario proporcionalmente superior al de aquéllos en que las inscripciones carecen de fe pública. Del mismo modo, los estudios realizados acreditan que, en los primeros países y frente a lo que ocurre en los demás, los costes de constitución de la hipoteca son menores, los tipos de interés más reducidos, así como también los plazos de formalización del contrato y los de su ejecución mientras que, por el contrario, se alarga el que las entidades conceden a los prestatarios para devolver el importe del préstamo, lo que reduce el esfuerzo que, para amortizarlo, han de realizar. Todo ello requiere como presupuesto que la regulación de las garantías inmobiliarias cumpla con las características antes indicadas.

## 6.

LAS excepciones al sistema de preferencias basado en los principios de prioridad y oponibilidad, en virtud del que los derechos que no constan en el Registro no pueden oponerse al adquirente que ha inscrito el suyo, reducen la seguridad jurídica y, en consecuencia, impiden el normal desarrollo del crédito inmobiliario. Otro tanto ocurre cuando no se indemniza adecuadamente el perjuicio causado por un error que el Registro ha cometido ya sea al fijar la situación jurídica de un inmueble o al expedir la información concerniente a ella.

## 7.

LA ausencia de una correcta aplicación de los principios registrales, especialmente los de prioridad, oponibilidad, fe pública y responsabilidad o, en su caso, de unos mecanismos de seguridad económica que garanticen la indemnización de los perjuicios derivados de la pérdida del derecho asegurado, impide prácticamente la existencia un mercado secundario tanto de hipotecas como inmobiliario.

## 8.

LA conveniencia de reducir los costes de constitución de la hipoteca, u otras formas de garantía inmobiliaria, aconseja admitir y regular legalmente la posibilidad de constituir una única hipoteca para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que puedan nacer entre un acreedor y deudor en virtud de las relaciones comerciales que existan entre ellos. No obstante, para evitar vinculaciones de bienes excesivas y perjudiciales para el deudor, es conveniente someter legalmente este tipo de hipotecas a plazos breves de amortización; igualmente, para evitar un posible fraude a terceros mediante la inclusión en la cobertura hipotecaria de obligaciones que no estaban comprendidas dentro de ella, se aconseja que, mediante nota al margen de la correspondiente inscripción de hipoteca, se hagan constar los créditos concretos que progresivamente se incorporen a dicha cobertura.

## 9.

**P**OR el mismo motivo que en el caso anterior, se considera positiva la admisión y regularización legal de la posibilidad de que una única hipoteca garantice la devolución del crédito que una entidad conceda a un deudor para el consumo. Como ocurría antes, se entiende que sería recomendable introducir una doble limitación: en cuanto al tiempo, por la razón ya mencionada, y en al importe de modo que se determine la cuantía máxima cubierta por la hipoteca.

## 10.

**S**E considera necesario e incluso prioritario la aplicación de las nuevas tecnologías al Registro, iniciando el tránsito hacia una completa llevanza electrónica del Registro, toda vez que ello deberá agilizar la recepción y despacho de los documentos, permitir la centralización de la información y su rápida expedición y, en definitiva, agilizar el tráfico inmobiliario, ahorrando costes de desplazamiento y también materiales y de tiempo y contribuyendo a disminuir las asimetrías informativas entre las partes.

## 11.

**L**A firma electrónica viene a sustituir la necesidad de tantas presunciones legales por la posibilidad de comprobación, y es el modo más adecuado para evitar la existencia de falsificaciones y para asegurar la identidad de los otorgantes, la integridad del documento, su contenido, el hecho de su recepción y el momento en que ésta ha tenido lugar, lo que supone un importante valor añadido a la seguridad jurídica inmobiliaria que el Registro de la propiedad proporciona.

## 12.

**T**ODAS estas conclusiones y recomendaciones son perfectamente aplicables a otro tipo de garantías con registro que recaigan sobre bienes distintos a los predios o fincas como, por ejemplo, los bienes muebles o incorporales. Estas garantías con registro podrán recaer sobre bienes registrados o no registrados. En este ámbito son preferibles las primeras, pues además de asegurar el efecto de fe pública y la posibilidad de explotar el bien objeto de garantía en tanto no hay desprendimiento físico, como ya se apuntó anteriormente, asegura también su ilimitada persecutoriedad cual si se tratara de una hipoteca.

## 13.

**E**N este sentido, deben descartarse preferiblemente los sistemas o modelos que apunten a registros de garantías que basen su organización exclusivamente en un sistema de índice personal y no sean capaces de implantar el efecto de fe pública por ser necesario remitirse siempre al negocio causal. Es decir, el sistema o modelo establecido no permite independizar el asiento registral del negocio causal.

## TEMA SEGUNDO:

### REGULARIZACIÓN Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD

#### 1.

EL Congreso considera que la regularización de asentamientos informales, tanto en el ámbito urbano como agrario, ha de formar parte del conjunto de políticas públicas que tienen por objeto lograr una integración plena de todos los ciudadanos, un reparto equitativo de la riqueza, un crecimiento ordenado de las ciudades, un mejor aprovechamiento de las fincas rústicas, y un cuidado suficiente del medio ambiente natural.

#### 2.

EL Congreso considera que la conexión entre las políticas de regularización y el registro de la propiedad es imprescindible, y ello por cuanto toda actividad regularizadora provoca una reorganización de los derechos de propiedad existentes en el ámbito regularizado, al sustituir situaciones de mera detentación posesoria, o de derechos surgidos en el mercado informal, por derechos de propiedad cuya titularidad, objeto, contenido y extensión, quedan determinados conforme a la ley, de modo que permitan, tanto la seguridad de sus titulares frente a posibles perturbaciones en su posesión, como la incorporación al tráfico de los activos que generan.

#### 3.

EL Congreso considera que el registro de la propiedad ha de ser la herramienta institucional que haga posible la creación y consolidación de las situaciones jurídicas surgidas de la regularización, garantizando, a través de las presunciones que resultan de la inscripción, el pacífico disfrute de los derechos de propiedad asignados y su tráfico seguro.

#### 4.

EL Congreso considera que el modelo de registro más adecuado para servir de herramienta a la consecución de los fines y objetivos de la regularización; es aquel que genera, respecto del contenido de la inscripción, una presunción de exactitud e integridad, de suerte que sobre los efectos resultantes de la misma, sea posible apoyar la seguridad del tráfico jurídico que se desarrolle sobre el ámbito regularizado.

## 5.

EL Congreso considera adecuado que la institución registral introduzca en su regulación las normas necesarias para ordenar el modo en que dicha institución participará en cada fase del proceso regularizador, con especial consideración de los requisitos precisos para llevar a cabo la inscripción de la nueva realidad formal. Ello exige que una norma con rango de ley, determine el tipo de documento en cuya virtud se practicará la inscripción, el alcance que haya de tener la calificación registral del mismo, los costes generados por las operaciones registrales que se hayan de practicar, y los efectos que haya de tener la inscripción.

## 6.

EL Congreso considera que tal regulación deberá ser establecida con pleno respeto al estatuto propio y finalidad última de la función registral, de suerte que, sin merma de los principios de legalidad e independencia del registrador, pueda el sistema registral garantizar la adecuación a la ley del resultado de la regularización. Sobre esta base general, se considera:

- que es necesario, en relación con las exigencias de documentación precisas para inscribir el resultado del expediente, que se adopten criterios de rapidez y reducción de costes, siendo deseable que sea generada en el seno del expediente, y por la misma autoridad regularizadora.
- que es necesario, en relación con el alcance de la calificación registral del resultado del expediente regularizador, que aquella garantice la adecuación a la ley del procedimiento seguido, la competencia de la autoridad regularizadora, y la congruencia de lo acordado con el procedimiento seguido, sin poder entrar a revisar la justicia interna de las decisiones adoptadas por ésta, que es necesario, en relación con los costes que genere la inscripción, que éstos sean lo suficientemente reducidos como para que puedan ser asumidos por el programa regularizador.
- que es necesario, en relación con los efectos de la inscripción de los derechos resultantes de la regularización, que generen una protección suficiente, tanto para el adjudicatario de derechos resultantes de la regularización, como para el que de éste haya de adquirir algún derecho o aceptar garantías.

## 7.

EL Congreso considera que es necesario que todas las determinaciones resultantes del expediente regularizador, ya se trate de planimetría, ya de la definición de fincas y de derechos de propiedad sobre las mismas, sean admitidas como las únicas relevantes por todas las autoridades con competencia en la administración y ordenación del territorio, y así, por ejemplo, por el registro de la propiedad, los archivos catastrales, las municipalidades, los institutos geográficos, etc.

## 8.

**E**L Congreso considera que el registro debe colaborar en el mantenimiento de la formalidad, y en la progresiva integración en el tejido urbano del ámbito regularizado, y para ello:

- facilitar, sin merma del principio de legalidad, la inscripción de las transmisiones posteriores, a través de procedimientos formularios uniformes, eficientes y rápidos. Es necesario además, crear oficinas registrales descentralizadas y cercanas al ámbito regularizado, y establecer unos costes asumibles por los pobladores.
- servir de herramienta que facilite las actuaciones de implantación, en el asentamiento, de infraestructuras urbanas, identificando a los propietarios de terrenos afectados.
- garantizar, a través del control de legalidad que resulta de la labor calificadora del registrador, y del efecto publicitario que resulta de la constancia en el folio registral de las limitaciones del dominio, que el uso del suelo se produce con cumplimiento de las previsiones que impone la legislación urbanística y medioambiental.
- facilitar, a través de la inscripción de garantías y compromisos, los programas públicos y privados de crédito y ayudas.

## CONCLUSÕES DO PRIMEIRO TEMA:

### REGISTRO E DESENVOLVIMENTO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

#### 1.

A existência da hipoteca, da preferência que atribui a seu titular e que rompe com a regra geral de que, caso haja insolvência por parte do devedor, os credores hão de satisfazer proporcionalmente seus créditos, independentemente da data de sua outorga, se fundamenta, principalmente, em dois motivos: por um lado, favorecer o funcionamento e a subsistência das empresas e, por outro, fomentar a construção de moradias e facilitar o acesso dos cidadãos às mesmas.

#### 2.

OS sistemas de garantia imobiliária devem basear-se idealmente em uma correta determinação das preferências, em função da data de ingresso no Registro, de acordo com o princípio de prioridade, sem que nenhum privilégio de outra índole rompa com esta regra. Desta forma, devem estabelecer um sistema de execução ágil, judicial ou extrajudicial que permita ao credor a mais rápida recuperação do crédito. O empréstimo hipotecário, cumprindo com essas características, pode ser mais eficiente que outras formas de empréstimo imobiliário, posto que permite ao devedor reter a propriedade do bem, objeto da garantia, e favorece sua exploração por meio da possibilidade de utilizá-lo para assegurar o cumprimento de outros empréstimos que possa vir a solicitar futuramente.

#### 3.

A principal função do Registro da propriedade consiste em atribuir segurança jurídica imobiliária ao mercado que, por sua vez, constitui um requisito imprescindível para a existência do empréstimo hipotecário e das demais formas de garantia imobiliária.

#### 4.

A proteção que o Registro de direitos, dotado de fé pública, outorga ao adquirente frente aos vícios que possam afetar a cadeia causal da qual deriva seu direito, provoca um aumento do nível de segurança jurídica imobiliária em comparação àquele que o Registro de títulos ou a mera oponibilidade proporciona.

## 5.

Os países que contam com um registro de direito apresentam um volume de crédito hipotecário proporcionalmente superior àqueles nos quais as inscrições carecem de fé pública. Do mesmo modo, os estudos realizados comprovam que, nos primeiros países e, frente ao que ocorre nos demais, os custos de constituição da hipoteca são menores, os tipos de juros e os prazos de formalização do contrato e de sua execução são mais reduzidos, o que diminui o esforço que precisam realizar para amortizar o crédito. Todo isso requer, como pressuposto, que a regulação das garantias imobiliárias cumpra com as características anteriormente indicadas.

## 6.

As excepciones ao sistema de preferência, baseado nos princípios de prioridade e oponibilidade, em virtude do qual os direitos que não constam no Registro não podem opor-se ao adquirente que inscreveu o seu próprio, reduzem a segurança jurídica e, conseqüentemente, impedem o normal desenvolvimento do crédito imobiliário. Isso também ocorre quando não se indeniza adequadamente o prejuízo causado por um erro que o Registro tenha cometido, seja ao estabelecer a situação jurídica de um imóvel ou ao expedir a informação concernente a ela.

## 7.

A ausência de uma correta aplicação dos princípios registraes, especialmente os de prioridade, oponibilidade, fé pública e responsabilidade ou, neste caso, de uns mecanismos de segurança econômica que garantam a indenização dos prejuízos, derivados da perda do direito assegurado, impede praticamente a existência de um mercado secundário, tanto de hipotecas quanto imobiliário.

## 8.

A conveniência da redução dos custos de constituição da hipoteca ou de outras formas de garantia imobiliária permite admitir e regular, legalmente, a possibilidade de constituir uma única hipoteca para garantir o cumprimento das obrigações que possam nascer entre um credor e um devedor, em virtude das relações comerciais que existam entre eles. Não obstante, para evitar vinculações excessivas e prejudiciais de bens para o devedor, é conveniente submeter legalmente este tipo de hipotecas a prazos breves de amortização, da mesma forma, para evitar uma possível fraude a terceiros, mediante a inclusão na cobertura hipotecária de obrigações que não estavam compreendidas dentro dela, aconselha-se que, mediante uma nota na correspondente inscrição da hipoteca, conste os créditos concretos que, progressivamente, são incorporados a essa cobertura.

## 9.

**P**ELO mesmo motivo que no caso anterior, considera-se positiva a admissão e regularização legal da possibilidade de que uma única hipoteca garanta a devolução do crédito que uma entidade concedeu a um devedor para o consumo. Como ocorria anteriormente, entende-se que seria recomendável introduzir uma dupla limitação: no tempo, pela razão já mencionada, e no valor, de modo que se determine a quantia máxima coberta pela hipoteca.

## 10.

**C**ONSIDERA-SE necessário e inclusive prioritário a aplicação das novas tecnologias ao Registro, iniciando o trânsito rumo a uma completa condução eletrônica, já que isso agilizará a recepção e despacho de documentos, permitirá a centralização da informação e sua rápida expedição e, definitivamente, agilizará o tráfico imobiliário economizando custos de deslocamento, de materiais e de tempo, contribuindo para diminuir as assimetrias informativas entre as partes.

## 11.

**A** assinatura eletrônica vem substituir a necessidade de tantas presunções legais pela possibilidade de comprovação. É o modo mais adequado para se evitar a existência de falsificações e para assegurar a identidade dos outorgantes, a integridade do documento, seu conteúdo, o fato de sua recepção e o momento no qual teve lugar, o que supõe um importante valor agregado à segurança jurídica imobiliária que o Registro da propriedade proporciona.

## 12.

**T**ODAS estas conclusões e recomendações são perfeitamente aplicáveis a outros tipos de garantias com registro que recaiam sobre bens distintos dos edifícios ou propriedades como, por exemplo, os bens móveis ou incorporais. Estas garantias com registro poderão recair sobre bens registrados ou não registrados. Neste âmbito, são preferíveis as primeiras, pois, além de assegurar o efeito de fé pública, a possibilidade de explorar o bem objeto de garantia e assegurar sua ilimitada persecutoriedade, não há desprendimento físico, como já se apontou anteriormente.

## 13.

**N**ESTE sentido, é preciso descartar, preferivelmente, os sistemas ou modelos que apontam a registros de garantias que baseiam sua organização exclusivamente a um sistema de índice pessoal e que não são capazes de implantar o efeito de fé pública devido à necessidade de remeter-se ao negócio causal, isto é, o sistema ou modelo estabelecido não permite separar o assento registral do negócio causal.

## CONCLUSÕES DO SEGUNDO TEMA:

### REGULARIZAÇÃO E REGISTRO DA PROPRIEDADE

#### 1.

O Congresso considera que a regularização de assentamentos informais, tanto no âmbito urbano quanto agrário, há de formar parte do conjunto de políticas públicas que tem por objetivo lograr una integração plena de todos os cidadãos, uma distribuição equitativa da riqueza, um crescimento ordenado das cidades, um melhor aproveitamento das propriedades rústicas e um cuidado suficiente com o meio ambiente natural.

#### 2.

O Congresso considera que a conexão entre as políticas de regularização e o registro da propriedade é imprescindível e, portanto, toda atividade regularizadora provoca uma reorganização dos direitos de propriedade existentes no âmbito regularizado ao substituir situações de mera detenção possessória, ou de direitos surgidos no mercado informal, por direitos de propriedade, cuja titularidade, objeto, conteúdo e extensão, ficam determinados conforme a lei, de modo que permitam, tanto a segurança de seus titulares frente a possíveis perturbações em sua posse quanto à incorporação ao tráfico dos ativos que geram.

#### 3.

O Congresso considera que o registro da propriedade há de ser a ferramenta institucional que torne possível a criação e consolidação das situações jurídicas surgidas da regularização, garantindo, por meio das presunções que resultam da inscrição, o pacífico desfrute dos direitos de propriedade atribuídos e seu tráfico seguro.

#### 4.

O Congresso considera que o modelo de registro mais adequado para servir de ferramenta para a consecução dos fins e objetivos da regularização é aquele que gera, no que se refere ao conteúdo da inscrição, uma presunção de exatidão e integridade, de modo que sobre os efeitos resultantes da mesma seja possível apoiar a segurança do tráfico jurídico que se desenvolve sobre o âmbito regularizado.

## 5.

O Congresso considera adequado que a instituição registral introduza, em sua regulação, as normas necessárias para ordenar o modo no qual tal instituição participará em cada fase do processo regularizador, com especial consideração dos requisitos precisos para levar a cabo a inscrição da nova realidade formal. Isso exige que uma norma com categoria de lei determine o tipo de documento no qual será praticada a inscrição, o alcance que tenha de ter a qualificação registral do mesmo, os custos gerados pelas operações registraes que se tenham de praticar e os efeitos que tenha de ter a inscrição.

## 6.

O Congresso considera que tal regulamentação deverá ser estabelecida com pleno respeito ao estatuto próprio e finalidade última da função registral, de modo que, sem diminuição dos princípios de legalidade e independência do registrador, o sistema registral possa garantir a adequação à lei do resultado da regularização. Sobre esta base geral, considera-se:

- que é necessário, em relação com as exigências de documentação precisas para inscrever o resultado do expediente, que se adotem critérios de rapidez e redução de custos, sendo desejável que sejam geradas no conteúdo do expediente e pela mesma autoridade regularizadora.
- que é necessário, em relação com o alcance da qualificação registral do resultado do expediente regularizador, que aquela garanta a adequação à lei do procedimento seguido, a competência da autoridade regularizadora e a congruência do acordado com o procedimento seguido, sem poder entrar a revisar a justiça interna das decisões adotadas por esta, que é necessário, em relação com os custos que gera a inscrição, que estes sejam o suficientemente reduzidos para que possam ser assumidos pelo programa regularizador.
- que é necessário, em relação com os efeitos da inscrição dos direitos resultantes da regularização, que gerem uma proteção suficiente, tanto para o adjudicatário de direitos resultantes da regularização quanto para o que deste tenha de adquirir algum direito ou aceitar garantias.

## 7.

O Congresso considera que é necessário que todas as determinações resultantes do expediente regularizador, quer se trate de planimetria ou da definição de propriedades e de direitos de propriedade sobre as mesmas, sejam admitidas como as únicas relevantes por todas as autoridades com competência na administração e ordenação do território e assim, por exemplo, pelo registro da propriedade, arquivos cadastrais, municipalidades, institutos geográficos, etc.

## 8.

O Congresso considera que o registro deve colaborar na manutenção da formalidade e na progressiva integração no tecido urbano do âmbito regularizado e, para isso, deve:

- facilitar, sem redução do princípio de legalidade, a inscrição das transmissões posteriores por meio de procedimentos uniformes, eficientes e rápidos. É necessário, além disso, estabelecer escritórios registrais descentralizados e próximos ao âmbito regularizado e estabelecer custos que possam ser assumidos pela população.
- servir de ferramenta que facilite as atuações de implantação, no assentamento, de infra-estruturas urbanas, identificando os proprietários de terrenos afetados.
- garantir, por meio do controle de legalidade, que resulta do trabalho qualificador do registrador, e do efeito publicitário, que resulta da constância no fólio registral das limitações do domínio, que o uso do solo se produza em cumprimento com as previsões que impõe a legislação urbanística e meio-ambiental.
- facilitar, por meio da inscrição de garantias e compromissos, os programas públicos e privados de crédito e ajudas.

## CONCLUSIONS OF THE FIRST THEME:

### REGISTRATION AND DEVELOPMENT OF REAL ESTATE CREDIT

#### 1.

THE existence of a mortgage, the preference it gives its holder and that breaks the general rule that, should there be insolvency of the debtor, the creditors have to proportionally cover his credits, regardless of the date the mortgage was granted is based mainly on two reasons: on the one hand, it favors the operation and subsistence of companies and, on the other, it stimulates the construction of houses and facilitates the access of citizens to them.

#### 2.

THE real estate guarantee systems should be ideally based on a correct determination of preferences depending on the date of registration, according to the priority principle, without letting any privilege of other sort break this rule. Thus, they should establish an effective execution system, both in and out of court, which allows the creditor to recover the credit as quickly as possible. Mortgage loans, complying with these characteristics, can be more effective than other forms of real estate loans, since it allows the debtor to remain in possession of the asset, object of the guarantee, and favors its exploitation by letting it be used to guarantee the compliance with other loans that might be requested in the future.

#### 3.

THE main function of Real Estate Registration is to provide real estate legal security to the market, which in turn is an indispensable requirement for the existence of real estate loans and other forms of real estate guarantees.

#### 4.

THE protection that the Registration of rights, endowed with full faith and credit, grants to the purchaser when facing faults that may affect the causal network from which his right derives, causes an increase in the real estate legal security level in comparison with that provided by the Registry of Documents or the mere opposition.

## 5.

COUNTRIES that count on a registration of rights present a volume of mortgage credit proportionally above those countries where registrations need full faith and credit. Likewise, studies show that, in the first countries and because of what happens in the other countries, the costs to constitute a mortgage are lower, the kinds of interests and periods of contract formalization and its execution are more reduced, which decreases the effort necessary to amortize the credit. All this requires, as a presupposition, that the regulation of real estate guarantees comply with the previously mentioned characteristics.

## 6.

THE exceptions of the preference system, based on the priority and opposition principles, by virtue of which the rights that do not appear in the Registry cannot oppose to the purchaser who registered his own, reduce legal safety and, consequently, prevent the normal development of real estate credit. This also happens when the damage caused by a mistake made by the Registry is not properly indemnified, when establishing the legal situation of a property or when issuing the information regarding such property.

## 7.

THE lack of a correct application of registration principles, specially those of priority, opposition, full faith and credit and responsibility or, in this case, of some economic safety mechanisms that guarantee the indemnity of damages, derived from the loss of the right assured, practically prevents the existence of a secondary market, both of mortgage and real estate.

## 8.

THE convenience of the cost reduction for the constitution of a mortgage or other forms of real estate guarantees allows the admission and regulation, legally, of the possibility to build one sole mortgage to guarantee the compliance with the obligations that might arise between a creditor and a debtor as a result of commercial relations between them. Nevertheless, to avoid excessive and prejudicial relationships of assets for the debtor, it is convenient to legally submit this kind of mortgage to short amortization periods to avoid a possible fraud to third parties by including in the mortgage coverage the obligations that were not understood, it is advisable to make concrete credits appear and be incorporated progressively in the coverage through a note in the corresponding registration of the mortgage.

## 9.

**F**OR the same reason as the previous case, the admission and legal regularization of the possibility that one single mortgage assures the return of the credit granted by an entity to a debtor for consumption is considered positive. As it used to happen, we understand that it would be advisable to introduce a double limitation: in time, for the reason already mentioned, and in value, in order to determine the maximum amount covered by the mortgage.

## 10.

**T**HE application of new technologies in Registration is considered necessary and also a priority, paving the road towards a complete electronic environment, since this will speed up the reception and dispatch of documents, will allow the centralization of information and its quick expedition and will definitely speed up real estate traffic, saving transportation, material and time costs, contributing to decrease the informative asymmetries between the parties.

## 11.

**E**LECTRONIC signature comes to replace the need for so many presumptions of law through the possibility of confirmation. It is the most appropriate way to prevent falsifications and to assure the identity of the grantors, the integrity of the document, its content, the fact of its reception and the moment it took place, which presumes an important value added to the real estate legal security that Property Registration provides.

## 12.

**A**LL these conclusions and recommendations are perfectly applicable to other kinds of guarantees with registration of assets other than buildings or properties, such as, for example, real estate or intangible property. These guarantees with registration can apply to registered assets or non-registered assets. In this sphere, the first option is preferred because, in addition to assuring the full faith and credit effect, the possibility of exploring the asset subject to guarantee and assuring its unlimited pursuit, there is no physical detachment, as previously noted.

## 13.

**I**N this sense, we need to preferably discard registration systems or models that base their organization exclusively on a personal index system and that are not capable of implementing the full faith and credit effect due to the need to refer to the causal transaction, that is to say, the system or model established does not allow the separation of the registration from the causal transaction.

## CONCLUSIONS OF THE SECOND THEME:

### PROPERTY REGULARIZATION AND REGISTRATION

#### 1.

THE Conference considers that regularization of informal registration, both urban and agrarian, has to become part of the group of public policies whose purpose is to attain a full integration of all citizens, an equitable distribution of wealth, an ordered growth of cities, a better use of rustic properties and enough care with the natural environment.

#### 2.

THE Conference considers that the connection between regularization policies and property registration is indispensable and, therefore, every regularization activity causes a reorganization of existing regularized property rights when replacing situations of mere possessory action or rights suggested in the informal market for property rights, whose ownership, object, content and extension are determined pursuant to the law so as to allow both the safety of their owners regarding possible disturbances in their property and the incorporation to the traffic of assets they generate.

#### 3.

THE Conference considers that property registration has to be the institutional tool that allows the creation and consolidation of suggested legal situations of regularization, assuring, through presumptions that result from registration, the pacific use of the property rights granted and their safe traffic.

#### 4.

THE Conference considers that the most appropriate registration model to serve as a tool for the attainment of the purposes and objectives of regularization is the one that generates a presumption of accuracy and integrity with regard to the registration content, so as to enable the support of a safe traffic of rights that develops in regularized properties.

## 5.

THE Conference considers appropriate that the registration institution introduces, in its regulation, necessary rules to organize the way such institution will participate in each phase of the regulatory process, with special consideration for the requirements necessary to attain the registration of the new formal reality. This requires that a rule with law category determines the kind of document in which the registration will be practiced, the reach its registration qualification must have, the costs generated by the necessary registration operations and the effects the registration must have.

## 6.

THE Conference considers that such regulation must be established with full respect for the pertaining statute and main purpose of the registration function so that the registration system can assure that the result of the regulation is pursuant to the law, without diminishing the principles of legality and independency of the registration agent. On this general base, we consider:

- That it is necessary, regarding the accurate documentation requirements to register the result of the dispatch, to adopt criteria of quickness and cost reduction, and it is desirable that they be generated in accordance with the dispatch and by the same regulatory authority.
- That it is necessary, when it comes to the reach of registration qualification of the result of the regularizing dispatch, that it guarantees the adequacy of the procedure followed with the law, the competence of the regularization authority and the congruence of what was agreed with the procedure followed, without being able to revise the internal justice of the decisions adopted regarding the costs generated by the registration, that they be reduced enough to allow them to be used by the regularization program.
- That it is necessary, regarding the effects of the registration of rights resulting from regularization, that they generate enough protection both for the adjudicative of rights resulting from regularization and for the one who has to acquire some right or accept guarantees.

## 7.

THE Conference considers that it is necessary that all determinations resulting from the regulating dispatch that covers mapping or the definition of properties and property rights over them be admitted as the only relevant ones by all authorities with competence in the administration and organization of the territory, for example, by the property registration, registration files, municipalities, geographic institutes, etc.

## 8.

**T**HE Conference considers that the registration must collaborate in the maintenance of formality and in the progressive integration in the urban fabric and, therefore, it must:

- Facilitate, without reducing the legality principle, the registration of later transmissions through even, effective and quick procedures. Furthermore, it is necessary to establish decentralized registration offices that are close to the regularized circuit and to establish costs affordable for the population.
- Being a tool to facilitate implantation actions, in the registration, of urban infrastructures, identifying the owners of the lands involved.
- Guarantee, through the legality control that results from the qualifying job of the registration agent and the advertising effect that results from the constancy in the registration folio of the limitations of domain, that the use of the soil complies with the provisions imposed by urban and environmental legislation.
- Facilitate, through the registration of guarantees and commitments, public and private programs of credit and assistance.

## CONCLUSIONS SUR LE THEME I

### L'ENREGISTREMENT ET LE DEVELOPPEMENT DU CREDIT IMMOBILIER

#### 1.

**V**U que l'hypothèque attribue la préférence au titulaire tout en rompant avec la règle générale selon laquelle, au cas où il y ait insolvabilité de la part du débiteur, les créanciers doivent satisfaire proportionnellement leurs crédits, indépendamment de la date de sa subvention, l'existence de l'hypothèque se fonde, principalement, sur deux raisons: d'une part, il faut favoriser le fonctionnement et la subsistance des sociétés/entreprises et, d'autre part, fomenteur la construction de logements et faciliter l'accès des citoyens à ces logements.

#### 2.

**L**ES systèmes de garantie immobilière doivent être fondés idéalement sur la détermination correcte des préférences, en fonction de la date d'Enregistrement et conformément au principe de priorité, sans qu'aucun autre privilège ne rompe avec cette règle. Ainsi, il faut établir un système d'exécution agile, judiciaire ou extrajudiciaire qui permette au créancier la plus rapide récupération du crédit. Le prêt hypothécaire, tout en accomplissant avec ces caractéristiques, peut être plus efficace que d'autres formes de prêt immobilier, vu qu'il permet au débiteur de retenir la propriété du bien -l'objet de la garantie-, et qu'il favorise son exploration par la possibilité de l'utiliser pour assurer l'accomplissement d'autres prêts qu'il puisse solliciter ultérieurement.

#### 3.

**L**A principale fonction de l'Enregistrement de la propriété est celle d'attribuer de sécurité juridique immobilière au marché qui, à son tour, constitue une condition indispensable pour l'existence du prêt hypothécaire et des autres formes de garantie immobilière.

#### 4.

**L**A protection que l'Enregistrement des droits, doté de foi publique, accorde à l'acquéreur devant les vices qui puissent toucher la chaîne causale dont dérive son droit, provoque une augmentation du niveau de sécurité juridique immobilière en comparaison à celui que l'Enregistrement des titres, ou la simple opposition, offre.

## 5.

LES pays qui comptent sur un Enregistrement de droit, ils présentent des volumes de crédit hypothécaire proportionnellement supérieur à ceux où les enregistrements manquent de foi publique. De façon similaire, les études réalisées vérifient que, chez les premiers pays, en comparaison avec ce qui se passe dans les autres, les coûts de constitution de l'hypothèque sont moindres, les types d'intérêts et les délais de formalisation du contrat et de leur exécution sont plus réduits, ce qui diminue l'effort qu'ils ont besoin de réaliser pour amortir le crédit. Tout cela exige, comme présupposition, que le règlement des garanties immobilières accomplisse avec les caractéristiques précédemment indiquées.

## 6.

LES exceptions au système de préférence, qui est fondé sur les principes de priorité et d'opposition, selon lequel les droits qui ne font pas partie de l'Enregistrement ne peuvent pas s'opposer à l'acquéreur qui a inscrit le sien, réduisent la sécurité juridique et, en conséquence, empêchent le développement normal du crédit immobilier. Cela aussi se produit quand on n'indemnise pas adéquatement le préjudice causé par une erreur que l'Enregistrement ait provoqué, soit en établissant la situation juridique d'un immeuble ou en expédiant les informations les concernant.

## 7.

L'absence d'une application correcte des principes de l'enregistrement, surtout les principes de priorité, d'opposition, de foi publique et de responsabilité ou, dans ce cas, le manque des mécanismes de sécurité économique qui garantissent l'indemnisation des préjudices, dérivés de la perte du droit assuré, empêche presque l'existence d'un marché secondaire, celui des hypothèques aussi bien que le marché immobilier.

## 8.

L'utilité de la réduction des coûts de constitution de l'hypothèque ou d'autres formes de garantie immobilière permet d'admettre et de réglementer, légalement, la possibilité de constituer une seule hypothèque pour garantir l'accomplissement des obligations qui puissent naître entre créancier et débiteur, pour cause des relations de commerce qui puissent exister entre eux.

Cependant, pour éviter des liens excessifs et néfastes des biens pour le débiteur, il faut soumettre légalement ce type d'hypothèque à des brefs délais d'amortissement. De la même manière, pour éviter une possible fraude à des troisièmes, par l'inclusion dans la couverture hypothécaire des obligations qui n'y étaient pas auparavant comprises, on conseille de, moyennant une remarque sur l'enregistrement de l'hypothèque, faire conster les crédits concrets qui, progressivement, seront incorporés à cette couverture.

## 9.

**T**OUJOURS pour la même raison, on considère positive l'admission et la régularisation légale de la possibilité qu'une seule hypothèque garantisse la dévolution du crédit qu'une entité a accordé à un débiteur. Vu qu'il s'était produit auparavant, on comprend que: il serait recommandable d'introduire une double limitation: dans le temps, pour la raison déjà mentionnée, et dans la valeur, de manière qu'on puisse fixer la valeur maximale garanti par le prêt hypothécaire.

## 10.

**O**N considère nécessaire et, de même, prioritaire l'application des nouvelles technologies à l'Enregistrement vers le début d'une gestion électronique totale, vu que cela garantira la réception et l'envoi des documents de manière plus rapide e que la centralisation des informations permettra la manipulation plus efficace des informations et, définitivement, amélioration les actions immobilière tout en baissant les coûts de déplacement, de matériels et de temps, contribuant pour diminuer les asymétries informatives entre les deux parties.

## 11.

**L**A signature électronique vient remplacer le besoin des plusieurs exigences légales par la possibilité de reconnaissance juridique. C'est la manière la plus appropriée d'éviter des falsifications et d'assurer l'identité des parties, l'intégrité du document, de son contenu, le fait de sa réception et le moment où il a eu lieu. Tout cela suppose une importante valeur ajoutée à la sécurité juridique immobilière que l'Enregistrement de la propriété fournit.

## 12.

**T**OUTES ces conclusions et recommandations sont parfaitement applicables à d'autres types de garanties avec registre qui retombent sur des biens distincts des bâtiments ou des propriétés comme, par exemple, les biens meubles ou incorporés. Ces garanties avec l'enregistrement pourront retomber sur des biens enregistrés ou non enregistrés. Dans ce contexte, les premières sont préférables, car, en outre d'assurer l'effet de foi publique et la possibilité d'explorer le bien objet de garantie, il n'y a pas de détachement physique, comme on a déjà indiqué.

## 13.

**D**ANS ce sens, il faut rejeter, préférablement, les systèmes ou modèles qui pointent vers des enregistrements de garanties qui fondent leur organisation exclusivement sur un système d'indice subjectif et qui ne sont pas capables d'implanter l'effet de foi publique dû à la nécessité de remettre à l'affaire causale, c'est-à-dire, le système ou modèle établi ne permet pas de séparer le siège registral de l'affaire causale.

## CONCLUSIONS SUR LE THEME 2

### REGULARISATION ET ENREGISTREMENT DE LA PROPRIETE

#### 1.

**L**E Congrès considère que la régularisation des établissements informels, dans le contexte urbain aussi bien que dans le contexte agricole, doit faire partie de l'ensemble des politiques publiques lesquelles ont pour objectif d'achever l'intégration complète de tous les citoyens, une distribution équitable de la richesse, une croissance planifiée des villes, une meilleure exploitation des propriétés rustiques et des soins suffisants avec l'environnement naturel.

#### 2.

**L**E Congrès considère que le lien entre les politiques de régularisation et le registre de la propriété est indispensable et, donc, toute activité réglementaire provoque une réorganisation des droits de propriété existants dans le contexte régularisé quand il y a le remplacement des situations de simple détention possessoire ou des droits apparus dans le marché informel, par des droits de propriété, dont le titre, l'objet, le contenu et l'extension sont déterminés conformément à loi, de telle manière qu'ils permettent la sécurité de leurs titulaires face aux possibles perturbations concernant la possession aussi que l'incorporation du trafic des actifs qu'ils produisent.

#### 3.

**L**E Congrès considère que l'enregistrement de la propriété deviendra l'outil institutionnel qui rendra possible la création et la consolidation des situations juridiques nées de la régularisation, tout en garantissant, au moyen des présomptions qui en résultent, le droit de jouir pacifiquement des droits de propriété attribués et de son trafic sûr.

#### 4.

**L**E Congrès considère que le modèle d'enregistrement le plus approprié à des fins d'accomplissement des objectifs de la régularisation est celui qui produit, en ce qui concerne le contenu de l'enregistrement, une présomption d'exactitude et d'intégrité, de manière que ce soit possible de soutenir, sur les effets en résultants, la sécurité du trafic juridique qui se développe dans un contexte régularisé.

## 5.

LE congrès considère approprié que l'institution registral introduise dans son règlement, les normes nécessaires à la mise en oeuvre de la manière telle que l'institution participera de chaque phase du processus réglementaire, avec spéciale emphase sur les conditions précises pour achever l'enregistrement de la nouvelle réalité formelle. Cela exige qu'une norme avec force de loi puisse déterminer: le type de document sur lequel sera fait l'enregistrement, la portée que la qualification registral aura, les coûts produits par des opérations d'enregistrement dont on aura besoin, et les effets que l'enregistrement aura.

## 6.

LE congrès considère que telle réglementation devra être établie tout en adhérant et respectant le statut propre et la finalité dernière de la fonction d'enregistrement, de façon à, sans diminution de l'importance et de l'intérêt des principes de légalité et d'indépendance de l'agent d'enregistrement, le système registral puisse garantir l'adéquation du résultat de la régularisation à la loi. C'est alors sur cette base générale, qu'on considère :

- Il est nécessaire, en ce qui concerne les exigences précises de documentation pour inscrire le résultat de l'expédient, que soient adoptés des critères de rapidité et de réduction de coûts; il est donc souhaitable qu'ils aient été produits dans le contenu de l'expédient et par la même autorité réglementaire.
- Il est nécessaire, pour ce qui concerne la portée de la qualification d'enregistrement du résultat de l'expédient réglementaire, qu'elle garantisse l'adéquation de la procédure suivie à la loi, la compétence de l'autorité réglementaire et la congruence du entretien accordé avec la procédure suivie, sans pouvoir réviser la justice interne sur les décisions adoptées par celui-là. C'est nécessaire, concernant les coûts produits par l'enregistrement, que ceux-là soient suffisamment réduits pour qu'ils puissent être supportés par le programme réglementaire.
- Il est nécessaire, pour ce qui concerne les effets de l'enregistrement des droits résultants de la régularisation, qu'ils produisent une protection suffisante, aussi bien pour l'adjudicataire de droits résultants de la régularisation, que pour celui qui doit avoir un droit ou accepter des garanties.

## 7.

LE Congrès considère que toutes les déterminations résultantes de l'expédient réglementaire, qu'elles soient de planimétrie, de définition de propriétés ou de droits de propriété sur elles mêmes, qu'elles soient admises comme les seules importantes par toutes les autorités administratives qui sont investies ou ont compétence dans l'administration et dans l'aménagement du territoire et ainsi, par exemple, par le registre de la propriété, des archives cadastrales des municipalités, des instituts géographiques, etc.

## 8.

**L**E Congrès considère que l'Enregistrement doit collaborer au processus de manutention de la formalité et avec la progressive intégration dans le tissu urbain du contexte régularisé et, pour cela, il doit:

- faciliter, sans réduction du principe de légalité, l'enregistrement des transmissions postérieures au moyen de procédures uniformes, efficaces et rapides. Il est nécessaire, en outre, d'établir des bureaux d'enregistrement décentralisés et le plus proche possible du contexte régularisé et établir des coûts qui puissent être supportés par la population.
- servir d'outil qui facilite les performances d'implantation, dans l'établissement d'infrastructures urbaines, tout en identifiant les propriétaires des terrains touchés par ces accords.
- garantir, au moyen du contrôle de légalité - qui résulte du travail qualifiable de l'agent d'enregistrement -, et de l'effet publicitaire - qui résulte de la constance dans le folio registral des limitations du domaine -, que l'utilisation du sol se produise tout en accomplissant les prévisions imposées par la législation urbanistique et de l'environnement.
- faciliter, au moyen de l'enregistrement de garanties et d'engagements, les programmes publics et privés de crédit et les aides.