

INFORME

**"El Registro como garantía de la eficacia
de las resoluciones judiciales en el
ámbito de la Unión Europea"**

(Convenio JAI/2003/FPC031)

ÍNDICE

PRIMER SEMINARIO

Celebrado en Murcia los días 23 a 26 de marzo de 2004.

PRIMERA PARTE.— “Información registral sobre titularidades mobiliarias e inmobiliarias dirigida a los jueces”.

I. Presupuestos comunes de los sistemas examinados: los Registros de derechos; sistemas procesales dispositivos.

II. Restricciones posibles a la información registral.

III. Orientaciones comunes en la organización de la publicidad registral.

IV. Propuesta de norma comunitaria: elementos esenciales de un proyecto de norma comunitaria para regular la información registral en régimen de cooperación judicial.

SEGUNDA PARTE.— “Medidas cautelares que aseguren la ejecución de sentencias recaídas sobre inmuebles en el país en el que tales inmuebles estén situados”.

I. Elementos y principios comunes: el principio “procedimientos diferentes, finalidad equivalente”.

II. Medidas cautelares recogidas en las legislaciones de los Estados participantes.

III. Consideración de los elementos diferenciales.

IV. Perspectiva de armonización.

SEGUNDO SEMINARIO

Celebrado en Madrid. Días 22 a 25 de junio de 2004.

Primera parte.— “La inscripción registral de las sentencias judiciales con trascendencia jurídico real inmobiliaria en los países de la Unión Europea”.

I. El reconocimiento de las decisiones judiciales o sentencias civiles de Tribunales extranjeros (*exequátur*).

II. Conveniencia de prescindir del acto formal de reconocimiento de las sentencias extranjeras.

III. Principios comunes acerca de la presentación al Registro de la Propiedad y calificación del Registrador de documentos otorgados por autoridades judiciales extranjera.

IV. Elementos comunes en particular en el ámbito de calificación de los documentos judiciales.

V. Elementos comunes en particular en la comunicación de calificaciones registrales.

VI. Elementos comunes relativos a los aspectos fiscales derivados de los documentos presentados al Registro y al procedimiento registral.

VII. Perspectiva de armonización.

Segunda parte.— “La cooperación de los Registros europeos en materia de la ejecución judicial por deudas pecuniarias”

I. Principio común: las medidas destinadas al aseguramiento de las normas pecuniarias las legislaciones de los Estados miembros de la UE participantes en el seminario.

II. Elementos comunes relativos a la ejecución de deudas pecuniarias.

III. Perspectiva de armonización.

TERCER SEMINARIO

Celebrado en Murcia. Días 7 y 8 de octubre de 2004.

“El Registro de la Propiedad Europeo y su colaboración en los procesos matrimoniales de separación o divorcio”

I. Elementos comunes en las legislaciones examinadas: menor homogeneidad.

II. Examen de las diferentes cuestiones que suscitan estos procedimientos.

II.1. La interposición de la demanda y la constancia registral de los efectos de su admisión.

II.2. La constancia registral de las medidas cautelares: títulos inscribibles y efectos de su inscripción.

II.3. La constancia registral de la adjudicación del uso de la vivienda: requisitos del título inscribible y sus efectos.

II.4. Las garantías inmobiliarias de las pensiones y otras obligaciones pecuniarias impuestas a cargo de un cónyuge y en provecho del otro o/y de los hijos. Las fórmulas registrales que las garantizan, títulos hábiles al efecto, sus requisitos, sus efectos, modificación y cancelación.

II.5. La inscripción del convenio regulador y la de las sentencias recaídas en los procesos de separación y divorcio en lo que aquel o éstas tengan de trascendencia jurídico, real e inmobiliaria.

II.6. Formación de un listado lingüístico-jurídico, recíprocamente compartido, sobre las materias antes mencionadas.

PRIMER SEMINARIO

PRIMERA PARTE.—

“Información registral sobre titularidades mobiliarias e inmobiliarias dirigida a los jueces”.

I. Presupuestos comunes de los sistemas examinados: el *Registro de derechos*; sistemas procesales dispositivos.

I.1. La finca como base o presupuesto de la publicidad registral.

En este seminario han tomado parte representantes de Estados miembros de la Unión Europea cuyas legislaciones han optado por organizar el Registro de la Propiedad como *Registro de derechos*.

El Registro de derechos se organiza sobre la base de las fincas, abriendo un historial específico para cada una de ellas. Por ello se dice que el Registro adopta el sistema del *folio real*. En el historial de cada finca se hacen constar ordenadamente los sucesivos actos y contratos que tienen por objeto la finca y los derechos constituidos sobre ella. De este modo, pueden conocerse las vicisitudes jurídicas que ha experimentado la finca y los datos relativos al tráfico de la misma que sean de interés, y de ellos en particular quiénes han sido

sus propietarios y cuándo y por qué título, y cuáles son las cargas o gravámenes que le afectan.

Así entendido, el Registro de derechos es concebido como fuente de información a dónde dirigirse de manera directa y principal para obtener los datos relevantes necesarios acerca del estado de las propiedades de los bienes inmuebles, en particular de su titularidad y de las cargas que les afecten. Además, el Registro proporciona su información con carácter oficial.

I.2. Sistema procesal civil dispositivo, no inquisitivo, que admite la colaboración judicial para fines del proceso.

Igualmente, las legislaciones de los Estados participantes en el seminario han optado por un sistema procesal civil no inquisitivo, sino dispositivo.

Por consiguiente, en lo que concierne a la materia que tratamos, como regla general, cuando ha de recurrirse a la información registral como medio de prueba a aportar a un proceso, esta actividad incumbe a las partes interesadas y no de oficio a los órganos jurisdiccionales.

No obstante, en algunos casos, como los de España y Portugal, las leyes procesales permiten a las partes recurrir al Juez para encauzar la colaboración del Registro de la Propiedad que ha de facilitar la información lo que, desde luego, en modo alguno significa trasladar a los Tribunales el impulso procesal y las facultades de petición de la publicidad, que siguen correspondiendo a las partes y que actuarán en el proceso en función de sus intereses.

Probablemente, es la legislación de España la que ofrece un mayor grado de auxilio y cooperación judicial, pues a raíz de determinadas solicitudes de información es el propio Registro de la Propiedad el que lleva a cabo actuaciones relevantes para el transcurso del procedimiento (consistentes en comunicaciones dirigidas tanto a quienes tienen derechos inscritos que pueden ser afectados a resultas de determinados actos de ejecución como a los Jueces y Tribunales que han ordenado determinadas medidas cautelares, cuando un acto posterior registrado puede influir en ellas).

Pero ni siquiera en aquellos que, como el de Inglaterra y Gales, responden a un principio dispositivo más acentuado, existe una prohibición de que los Jueces, si así conviene al interés de las partes, soliciten información al Registro de la Propiedad. Y es importante destacar este hecho porque, en teoría, si las peticiones de información registral son canalizadas a través de un Juez que entiende del proceso, pueden suponerse cumplidas las exigencias de las restricciones o controles de la misma que mencionaremos a continuación.

En algunos de los países en los que está regulada la relación a efectos de pedir y obtener información entre Tribunales y Registro de la Propiedad, como Alemania, España y Portugal, está previsto un especial acto de comunicación procesal para facilitarlos, respectivamente, el mandamiento o el oficio. En las legislaciones de Portugal y España, los Registradores tienen la facultad de rechazar las peticiones de información que no resultan claras o determinadas, si bien de modo constructivo, porque deben especificar cuáles son los obstáculos que impiden que la petición sea atendida. Así ocurre también en el caso de Alemania, en el que, sin embargo, no es necesario recurrir a un acto o documento solemne para ello.

II. Restricciones posibles a la información registral.

En todos los ordenamientos de los Estados miembros que participan en este seminario, existe la posibilidad de que los particulares pueden dirigirse libremente al Registro de la Propiedad para solicitar la información que estimen necesaria para el proceso, si bien los mismos contemplan algunas restricciones al respecto, principalmente las siguientes:

II.1. Restricciones por razón de la protección de datos que afectan a la intimidad de las personas.

La preocupación legislativa por la protección de la privacidad o de la circulación de los datos personales ha fructificado en normas comunitarias como la Directiva 95/46/CE (Directiva sobre protección de datos) o la Directiva 2002/58/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de julio de 2002 (Directiva sobre la privacidad y las comunicaciones electrónicas); además, ha sido y es objeto actualmente de leyes particulares aprobadas en los Estados miembros, y cuya aplicación se suele ver reforzada por la creación de agencias gubernamentales a las que se encomienda especialmente la función de velar por su cumplimiento.

II.2. Restricciones derivadas de la calificación del interés legítimo que tenga el solicitante.

Las legislaciones de los Estados miembros de la Unión Europea introducen de ordinario la exigencia de un interés legítimo en el peticionario de la información oficial. También, en algunos casos, declaran restringido el acceso a ciertos contenidos de sus

registros, bases de datos y archivos. Esta exigencia puede, en consecuencia, vincular a los Registros de la Propiedad.

En principio, el interés legítimo es una noción que viene siendo interpretada en función de las finalidades a que debe servir la información solicitada. Pueden considerarse ordinarias las finalidades de investigación, jurídica, en sentido amplio, patrimonial y económica (crédito, solvencia y responsabilidad), así como la investigación estrictamente jurídica encaminada a la contratación o a la interposición de acciones judiciales (objeto, titularidad, limitaciones, representación...), pero no la investigación privada de datos no patrimoniales contenidos en el Registro, ni probablemente tampoco la obtención de datos con finalidades que en la práctica llegan a demostrarse espúreas.

II.3. Restricciones consecuencia de la prohibición de publicidad “en masa”.

La publicidad registral en masa tiene una problemática específica. El Registro de la Propiedad, por regla general, debe adoptar las medidas adecuadas para facilitar a los legítimamente interesados el conocimiento del contenido del mismo. Esta misión ha de ser cumplida, en general, en beneficio de todo ciudadano que puntualmente quiera consultar datos y también, en particular, para servicio de las personas o entidades a las que resulta necesario el acceso regular y continuado de la publicidad registral. Pero la flexibilidad y facilidades del Registro deben ser compatibles con otras normas de actuación, no sólo con las propias de las de protección de datos (que se le presupone al Registro de la Propiedad por su carácter de órgano público), sino también con medidas de un control destinado a evitar la interposición en la

publicidad inmobiliaria de personas o empresas que, con discutible o falsa apariencia de interés legítimo, funcionan como oficinas de información paralelas al Registro, llevando a cabo un tráfico de información con frecuencia inexacto, no actualizado, incluso probablemente ilegal en muchos casos, y provocando el riesgo de una prestación de información insegura, pues la misma está basada en el engañoso control de la situación de la finca que la persona o empresa en cuestión dice tener.

III. Orientaciones comunes en la organización de la publicidad registral.

Otras importantes orientaciones comunes en las legislaciones de los países que participan en el seminario son las siguientes:

- El plazo para suministrar la información registral, en cualquier caso, es breve en todos estos sistemas.
- La información registral proporcionada se obtiene de los asientos del Registro de la Propiedad; mas en segundo término, está también previsto normalmente que el Registro pueda proporcionar información a través de los documentos que tiene archivados.
- La información objeto de la publicidad registral ha de expresarse con claridad y sencillez.
- En la propia información se hace constar su valor jurídico.
- Es un aspecto de valor principalmente organizativo la regulación de la constancia en las oficinas de las solicitudes y

expedición de la información registral. Es éste un control, en principio, de importancia secundaria, que depende de las directrices organizativas del Registro de la Propiedad que adopte cada Estado pero puede tener un valor adicional, pues, en su caso, el control que implica esta constancia podrá facilitar el ejercicio del derecho del interesado a ser informado de las peticiones de información que le afecten, en la medida que la legislación recoja y garantice este derecho.

- Se valoran y ponen de manifiesto las grandes ventajas de la utilización de los procedimientos telemáticos y en especial las grandes posibilidades de relación y comunicación ofrecidas por Internet y las garantías y facilidades que representa la utilización de la firma electrónica.

IV. Propuesta de norma comunitaria: elementos esenciales de un proyecto de norma comunitaria para regular la información registral en régimen de cooperación judicial.

A partir de los principios básicos enunciados y considerando otros factores, como son la experiencia común y las características del tráfico inmobiliario derivado de la libre circulación de personas y bienes, y teniendo en cuenta los precedentes señalados por los Reglamentos comunitarios, en particular el Reglamento 44/2001, se ha trabajado en equipo en el bosquejo de un proyecto de norma comunitaria cuya posible operatividad se adapte con facilidad a los procedimientos telemáticos.

Las orientaciones del proyecto propuesto son las siguientes:

- Su canalización a través de los jueces y tribunales al objeto de que su intervención oficial, aunque instrumental y en procesos cuyo desarrollo depende de las partes, facilite las relaciones para intercambiar la información necesaria para cualquier tipo de proceso. Conviene recordar que la información que trata de regularse tiene por destinatario el Registro de la Propiedad de un Estado en interés de un proceso que tiene lugar en otro Estado.
- La adopción de un formulario normalizado al que deben ajustarse la petición de información y la respuesta a la misma.
- La verificación por parte del Registrador de la Propiedad del cumplimiento de los requisitos o formalidades de la solicitud.
- El carácter netamente inmobiliario de la información: su objeto se concreta a la titularidad y las cargas o gravámenes de un inmueble inscrito en un Registro de la Propiedad europeo.
- Permitir la petición y suministro de información para los procesos inmobiliarios de un modo rápido, sencillo y respetuoso con la normativa de protección de datos y los demás límites impuestos por las legislaciones de los Estados miembros de la Unión Europea.

Figura un BORRADOR DEL PRESENTE TRABAJO EN EQUIPO como ANEXO a las presentes conclusiones y, en rigor, formando parte de las mismas, denominado *ELEMENTOS ESENCIALES DE UN PROYECTO DE NORMA COMUNITARIA PARA REGULAR LA INFORMACIÓN REGISTRAL EN RÉGIMEN DE COOPERACIÓN JUDICIAL*.

SEGUNDA PARTE.—

“Medidas cautelares que aseguren la ejecución de sentencias recaídas sobre inmuebles en el país en el que tales inmuebles estén situados”.

I. Elementos y principios comunes: el principio “procedimientos diferentes, finalidad equivalente”.

Este seminario ha alcanzado la conclusión de que las legislaciones de todos los países intervinientes en el seminario conocen y aplican medidas cautelares de esta naturaleza, es decir, concebidas para asegurar por anticipado el resultado de los efectos las sentencias o decisiones adoptadas por los jueces en los procesos civiles que afectan a los bienes inmuebles.

Las legislaciones examinadas, pues, facilitan medidas cautelares, como medio, recurso o instrumento que instan o solicitan las partes con motivo de un proceso, que son concedidas por un Juez o Tribunal, o bien se hace intervenir a éste para facilitarlas, y son dirigidas o aportadas (bien por el Juez bien por las partes) al Registro de la Propiedad con el objeto de que éste refleje y publique frente a terceros que sobre las fincas existe un el proceso pendiente que puede afectar al status jurídico de la finca.

Asimismo, el seminario acerca de esta materia ha alcanzado una conclusión, más específica, que, enunciada como principio con relación a dichas medidas cautelares, sería la siguiente: diversidad en los procedimientos, finalidad equivalente.

Estas medidas tienen un común denominador de obedecer a ese expresado propósito cautelar. Podríamos decir que aunque los procedimientos sean distintos, todos tienen una finalidad común o equivalente: la registración de un aviso dirigido a terceros de la pendencia de una proceso que afecta a un inmueble. Y también puede afirmarse que todas ellas logran, comúnmente, un efecto fundamental: que los terceros interesados en adquirir los bienes afectados pierdan la buena fe al ser advertidos por el Registro de la Propiedad de que el resultado de un proceso existente condiciona su posible adquisición, puesto que actuarán conociendo un aviso oficial de que el estado de la propiedad del inmueble que les interesa puede modificarse en el sentido de lo publicado preventivamente por el Registro de la Propiedad, si la decisión del juez que resuelve el proceso es finalmente favorable al demandante. Al publicar el Registro el contenido u objeto de la demanda, o facilitar los medios para informarse de ella, dichos terceros no podrán desconocerla sin sufrir las consecuencias legales.

—Elusión del bloqueo registral.

Otro rasgo específico común a todas las legislaciones examinadas, es que las mismas han evitado un efecto procesal y registral negativo de estas medidas cautelares: la registración de las mismas no supone el cierre o bloqueo del Registro de la Propiedad a actos dispositivos posteriores realizados por el propietario del inmueble afectado por ellas; como se ha dicho, significan esencialmente un aviso al tercero que quiera contratar y beneficiarse de ellos y que, por tanto, deberá asumir las consecuencias del aviso o advertencia registrados.

II. Medidas cautelares recogidas en las legislaciones de los Estados participantes.

En esquema y, de acuerdo a las peculiaridades de su propia legislación, la registración de estas medidas cautelares es recogida por la legislación de los países participantes

- Alemania: Una anotación preventiva de contradicción o demanda contradictoria, de duración indefinida, y la reserva de rango.
- Dinamarca: La registración de un aviso o *caveat*, pudiendo obtener las partes una resolución judicial de un tribunal para ese propósito. Su duración es indefinida.
- Inglaterra y Gales: La registración de un aviso (*entry of a Notice*) cuando se trata de procedimientos pendientes o acciones civiles que afectan a inmuebles (LRA 2002, s.87 (1). En segundo lugar, la registración de una restricción (*Restriction*) que puede impedir a un tercero completar su adquisición si los términos de la restricción registrada no son cumplidos. En cuanto a su duración, tanto la *Notice* como la *Restriction* permanecen inscritas hasta su retirada o cancelación, aunque si se prueba o demuestra suficientemente al Registrador que su existencia es superflua o innecesaria, éste puede cancelarla de oficio.
- Escocia: el aviso de litigiosidad (*Notice of Litigiosity*) contra un título registrado para publicar la existencia de un proceso contra el mismo, cuya duración es de cinco años contados desde la fecha de la registración. Ahora bien, el Derecho escocés también conoce y aplica otra medida relacionada con estos procesos, la registración de una inhibición (*Inhibition*) a

instancia del demandante que inicia un proceso para prohibir al demandado que transfiera su propiedad a un tercero, mediante una orden de Inhibición dada por un Tribunal que efectivamente impide a este último enajenarla. Esta Inhibición se anota no en el Registro de la Propiedad (*Land Register*) sino en otro Registro, el especial de Inhibiciones (*Register of Inhibitions*) que, no obstante, pertenece a la misma organización de los Registradores de Escocia.

- Polonia: un aviso a terceros inscrito en el Registro de la Propiedad mediante un documento oficial y aprobado por el tribunal civil. La duración del asiento es indefinida.
- Portugal: la registración de la demanda que, como se ha dicho, da lugar a un asiento de duración limitada de 3 años, prorrogable.
- España: la anotación preventiva de demanda (art. 42.1º de la Ley hipotecaria), con vigencia por plazo de cuatro años que puede ser objeto de sucesivas prórrogas por el mismo término (art. 82 de la Ley hipotecaria).

Por último, puede añadirse que las legislaciones de Alemania, Dinamarca, Inglaterra y Gales, Polonia, Portugal y España, permiten la registración de las sentencias no firmes y por consiguiente la publicación de los efectos provisionales que son propios de su naturaleza.

De esta línea mayoritaria se separa solamente la legislación escocesa, que no prevé la registración de ningún aviso relativo a una sentencia, apelable o no.

III. Consideración de los elementos diferenciales.

Desde luego, la legislación interna de cada país tiene sus propias medidas, con régimen y procedimientos particulares. En efecto, son diversas las regulaciones existentes en cuanto a:

- las formalidades extrínsecas de los documentos a aportar al Registro de la Propiedad para constatarlas, que dependen de las leyes nacionales que regulan la forma;
- la necesidad o no de prestar caución ante el juez para obtenerlas;
- la duración o vigencia de la anotación registral de las mismas (indefinida en los casos de las legislaciones alemana, polaca o danesa; y limitada a 3 años en el caso de la registración de la demanda en la legislación portuguesa, a 4 en el de la anotación preventiva de la española o a 5 en el de la “Notice of Litigiosity” de la escocesa);
- la posibilidad de que el Registrador pueda cancelar de oficio estas limitaciones (como por ejemplo ocurre en Inglaterra y Gales o en España por caducidad del asiento de conformidad con el art. 82 de la Ley hipotecaria).

IV. Perspectiva de armonización.

La conclusión derivada de este análisis es, por consiguiente, que las legislaciones examinadas conocen y aplican medidas cautelares con

diversos procedimientos y efectos pero con significación o finalidad equivalente.

Si deseáramos alguna armonización en ellas, la constatación de esta realidad podría abrir un camino similar al de otros precedentes comunitarios (Decisión de la Comisión de 25 de septiembre de 2001), identificándose y previéndose de antemano a qué tipo de medida cautelar de esta naturaleza y finalidad hay que atenerse en el Derecho interno de cada uno de los países, proponiendo el esquema que ha sido contrastado:

Medidas de aseguramiento de la ejecución de una decisión judicial que afecta a inmuebles a través del Registro de la Propiedad						
ALEMANIA	DINAMARCA	INGLATERRA Y GALES	ESCOCIA	PORTUGAL	POLONIA	ESPAÑA
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE CONTRADICCIÓN	UN AVISO O CAVEAT	ENTRY OF A NOTICE – RESTRICTION ORDER	NOTICE OF LITIGIOSITY	REGISTRACIÓN DE DEMANDA	AVISO A TERCEROS	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA

Es importante señalar, además, que las diferencias procedimentales no parecen insalvables. No lo son aspectos como el diferente régimen de las formalidades extrínsecas de los documentos que hayan de causar los correspondientes asientos registrales, puesto que se trata de títulos de origen judicial y la orientación jurídica vigente es la mutua confianza de los Estados miembros de la UE en el ámbito judicial. Tampoco puede serlo la existencia de plazos diferentes, que probablemente serían susceptibles de unificación si esto se propusiera, ni la necesidad o no de prestar caución, aspecto éste que

es puramente adjetivo o de oportunidad. Y mucho menos las posibilidades de que el Registrador coopere a la extinción de los asientos que reflejen las medidas cautelares por caducidad, por ser ésta una institución conocida comúnmente por las legislaciones y susceptible de regulación en todo caso, sobre todo teniendo en cuenta que la actividad del Registro de la Propiedad, una vez regulada de manera objetiva, en este caso podría evitar a los interesados las molestias de proveer a la cancelación que fuera conveniente.

SEGUNDO SEMINARIO

Primera parte.—

“La inscripción registral de las sentencias judiciales con trascendencia jurídico real inmobiliaria en los países de la Unión Europea”.

I. El reconocimiento de las decisiones judiciales o sentencias civiles de Tribunales extranjeros (*exequátur*).

El seminario parte del planteamiento actual de que el exequátur o acto de reconocimiento de las decisiones judiciales extranjeras es un requisito que se mantiene como regla general para todas las que son inscribibles en el Registro de la Propiedad, puesto que la jurisdicción de cada Estado tiene competencia exclusiva sobre la materia relativa los derechos reales inmobiliarios y arrendamiento de inmuebles (art. 16 del Convenio de Bruselas de 29 de septiembre de 1968 y art. 22 del Reglamento 44/2001).

Esta homologación judicial o exequátur tiene lugar con arreglo a los procedimientos previstos en las respectivas legislaciones internas y aplicados y resueltos por el Juez que dirige la ejecución de la decisión judicial de que se trate.

- En Alemania se adopta un procedimiento civil en el que recaerá una sentencia que declare que la sentencia extranjera es ejecutable en Alemania, una sentencia de “reconocimiento”, siguiendo en lo demás las formalidades previstas en el Derecho alemán. El Registro de la Propiedad sólo puede inscribir decisiones de tribunales alemanes; las extranjeras (art. 22 ZPO) deben obtener una declaración o reconocimiento del *Landgericht*. Por otra parte, parece conveniente hacer una advertencia: el criterio del BGB alemán del *numerus clausus* podría impedir el reconocimiento de la sentencia cuando el derecho real que sea su objeto no forme parte del elenco establecido legalmente en el Código alemán.

- En Dinamarca, la ejecución de sentencias extranjeras la lleva a cargo un tribunal determinado, que se cerciorará de que la misma es ejecutable en Dinamarca. Todas las decisiones sobre inmuebles se deben acomodar a la ley danesa. En el caso de una decisión de un tribunal extranjero, la decisión para registrar la decisión el ministerio de justicia. En este caso hay que advertir las dificultades de ejecución que pueden surgir de las restricciones a las transmisiones de vivienda impuestas por la ley danesa.

- En Inglaterra y Gales, puede llevarse a cabo el reconocimiento de la decisión judicial extranjera tras su examen por un tribunal local, recurrible ante el tribunal superior de Londres. Si afecta a la propiedad de los bienes raíces puede inscribirse en el Registro de la Propiedad.

- En Escocia, en cambio, si tiene la forma debida podrá inscribirse en el Registro de decisiones judiciales extranjeras.

Ahora bien, por este solo hecho, no puede practicarse la inscripción en el Registro de la propiedad escocés, sino que existen otras condiciones y trámites.

- En Polonia existen dos procedimientos, uno, el de “reconocimiento de sentencia extranjera”; otro, “ejecución de orden extranjera”. Tramitados ante tribunales regionales
- En Portugal, el reconocimiento corre a cargo de un tribunal de segunda instancia y requiere que no haya duda de la autenticidad del mismo y demás requisitos. Un sentencia extranjera necesitará para ser inscrita el reconocimiento judicial.
- En España está previsto como norma general el exequátur o reconocimiento de las decisiones judiciales o sentencias extranjeras a través de los tribunales ordinarios y, tras este paso, pueden inscribirse éstas en el Registro de la Propiedad.

En todo caso, no está previsto en ningún caso que pueda revisarse por el tribunal nacional el fondo o fundamento la decisión judicial. Hay que tener en cuenta que el artículo 36 del Reglamento 44/2001 impediría también esta posibilidad.

II. Conveniencia de prescindir del acto formal de reconocimiento de las sentencias extranjeras.

Esta exigencia, el reconocimiento judicial de las decisiones judiciales, viene, por tanto, impuesta por las legislaciones de los Estados miembros. Su regulación presenta características comunes, pero

también especialidades propias de cada legislación, y a veces condicionamientos adicionales.

Así pues, el sistema o situación generalizada en la actualidad no parece disfrutar de flexibilidad ni facilitar la fluidez del reconocimiento de las decisiones judiciales que afectan a inmuebles y la posterior inscripción en el Registro de la Propiedad de las mismas.

Desde esta perspectiva, los participantes del seminario no pueden desconocer que en el ámbito de la Unión Europea se viene propugnando la eliminación del exequátur, reconocimiento u homologación judicial. Hay diversos ejemplos de esta tendencia: en el propio Convenio de Bruselas o en el de Lugano de 16 de septiembre de 1988 y, especialmente lo mencionamos, en el Reglamento 805/2004 regulador del título ejecutivo europeo —respecto de resoluciones en materia de Derecho matrimonial— o en la Decisión 2003/567, de 22 de julio —respecto de embargos preventivos en el procedimiento penal—.

De este modo, teniendo en cuenta que existen precedentes en materias muy afines, y en favor de la simplicidad y de la economía de trámites, se ha planteado y contemplado favorablemente en el seminario la posibilidad de prescindir de esta homologación o acto de reconocimiento previo en pro del principio cada vez más asentado de confianza recíproca en las decisiones de los Juzgados y Tribunales de los países que integran la Unión Europea: paulatinamente se tiene a un ámbito único europeo donde una decisión de un Tribunal de un país de la Unión Europea tenga la misma eficacia en otro país que la que éste concede a las decisiones civiles de sus propios Tribunales.

III. Principios comunes acerca de la presentación al Registro de la Propiedad y calificación del Registrador de documentos otorgados por autoridades judiciales extranjera.

En esta materia se siguen los principios comunes siguientes:

1ª Todos los sistemas registrales presentes son Registros de derechos y por tanto los documentos que pretenden ingresar están sujetos a un control de entrada, también llamado calificación. La calificación guarda relación con los efectos que producen los asientos registrales. La finalidad del control o calificación es la de que sólo ingresen en el contenido del Registro de la Propiedad los actos y contratos conformes a Derecho que hayan de ser objeto de su publicidad y no los actos (o contratos) nulos, anulables o mal formados jurídicamente.

2ª No se reduce la registración a un mero depósito o archivo de documentos sino que debe ir precedida de una calificación previa, aplicable tanto a los documentos nacionales como a los extranjeros. La calificación se realiza por el Registro, que es un órgano que goza de un status de independencia.

3ª La calificación de los documentos judiciales es más limitada que el resto de la documentación que pretende acceder al Registro (notarial, administrativo, privado). Ello es debido a que no se puede entrar en el fondo de las resoluciones judiciales. Las garantías de independencia y la posición autónoma del Poder judicial en los distintos ordenamientos justifican la limitación de la calificación.

4ª Es necesario fijar los requisitos mínimos para que un documento otorgado en país distinto del receptor del mismo produzca efectos

registrales. Hay que facilitar la presentación de documentos de distintas jurisdicciones nacionales. Esto último exige como mínimo acreditar su origen y probar su autenticidad según las reglas propias del Estado de procedencia.

IV. Elementos comunes en particular en el ámbito de calificación de los documentos judiciales.

La calificación o control llevados a cabo por el Registrador de modo imparcial o independiente y conforme a Derecho suponen una garantía de la fiabilidad del contenido del Registro cuya publicidad se requerirá por particulares o autoridades.

Como ya se ha apuntado, la calificación o control aplicados a las decisiones judiciales tiene un alcance o ámbito menor que respecto de los actos o negocios jurídicos o contratos otorgados por particulares.

Podemos determinarla indicando los siguientes principios comunes:

1ª) No se califica el fondo de la decisión judicial. El Registrador de la Propiedad no puede calificar el fundamento o el contenido de la decisión judicial.

2ª) No se califica, o se califica limitadamente, la competencia judicial (así, parecerá imprescindible hacerlo en los casos imperativos de competencia funcional, cuando las leyes reservan de modo obligatorio la competencia a un Juez o Tribunal o a una clase determinada de Jueces o Tribunales y no admite sobre ciertos asuntos la competencia de Jueces o Tribunales distintos de los señalados).

3ª) Se califica la identidad de los interesados y particularmente del titular registral; en todo caso el tracto sucesivo, los obstáculos registrales, las notificaciones que deban hacerse a los interesados, es decir, todos los aspectos de los que pueda derivarse para el titular registral indefensión y vulneración de la tutela judicial efectiva.

4ª) Se califica la autenticidad de la decisión judicial y las formalidades extrínsecas de los documentos.

La calificación de los documentos judiciales extranjeros debe comprender los mismos aspectos que los documentos judiciales nacionales.

V. Elementos comunes en particular en la comunicación de calificaciones registrales.

La calificación o control ejercido por el Registrador puede tener consecuencias para los interesados, y especialmente, a tenor de la materia que tratamos, para los interesados o partes en un proceso.

Por ello debe realizarse de modo reglado y con las debidas garantías para dichos interesados y, en el caso de que la calificación sea desfavorable o negativa, debe facilitarse que los mismos puedan efectuar al Registrador las alegaciones o ejercitar los recursos que la Ley de cada Estado miembro prevea.

Éstas serían, sucintamente, las condiciones a que debe adecuarse la calificación o control ejercido por el Registrador:

- 1ª. La calificación del Registrador debe hacerse de manera unitaria, citando todos los defectos que presenta el documento, así como la normativa justificativa de su decisión, y dentro de los términos fijados por las respectivas normativas nacionales, con carácter general, pueden ser prorrogados por causas justificadas.
- 2ª. Dicha calificación debe remitirse de manera fehaciente a las personas interesadas en la misma para que, teniendo pleno conocimiento de los obstáculos que permiten su acceso al Registro, puedan, bien subsanarlos, bien recurrir tal decisión ante la autoridad superior habilitada al efecto. (Siendo recomendable que dicha función recaiga en integrantes del poder judicial debido a su independencia respecto de la Administración).

VI. Elementos comunes relativos a los aspectos fiscales derivados de los documentos presentados al Registro y al procedimiento registral.

Es una exigencia ordinaria que la generación de un documento que implica hechos o actos sujetos a tributación sea sometida a requisitos fiscales.

A este respecto apreciamos los siguientes elementos comunes:

- En general, se devengan impuestos por el hecho de producirse transmisiones patrimoniales de bienes inmuebles.
- En la mayoría de los países, (aunque no así en Polonia y Dinamarca), existe la obligación de abonar dichos impuestos

antes de solicitar las operaciones registrales derivadas del documento, requisito que es objeto de calificación por el Registrador y su falta provoca la suspensión de tales operaciones.

VII. Perspectiva de armonización.

En esta materia hay que destacar las grandes coincidencias que se aprecian en los principios comunes de las legislaciones de los Estados que han intervenido en el seminario, con independencia de la heterogeneidad procedimental existente.

Segunda parte.—

“La cooperación de los Registros europeos en materia de la ejecución judicial por deudas pecuniarias”

I. Principio común: las medidas destinadas al aseguramiento de las normas pecuniarias las legislaciones de los Estados miembros de la UE participantes en el seminario.

Con particularidades propias, relativas a su procedimiento y efectos, existen medidas en estos ordenamientos para asegurar el pago de las deudas pecuniarias, es decir, con esta finalidad común:

- En Alemania, el “ARREST” es una medida provisional. Según los arts. 916 y 917 de la ZPO, el *Arrest* se constituye para garantizar el pago de deudas pecuniarias, sobre inmuebles y como garantía de ejecución de una sentencia. El Registro de la Propiedad publica el asiento del *Arrest* para advertir a terceros, debiendo solicitarse en un proceso civil. El título para obtenerlo es, por supuesto, una orden judicial. En otro orden, cabe mencionar la existencia de la *Sicherungshypotek* y de la administración forzosa del inmueble.
- En Dinamarca, la ley prevé una especie de título ejecutivo, el *UDLAET*, una restricción, que pueden extender los propios funcionarios administrativos del Tribunal de deudas, no un juez. Cabe también un arresto o embargo provisional.
- En Inglaterra y Gales existe la *CHARGING ORDER*, una orden de cargo en equidad, medida que pueden acordar los Juzgados

de Instancia o los superiores. Se anota en el Registro de la Propiedad como una restricción.

- En Escocia, la *INHIBITION ORDER*, que ha de anotarse en el Registro de Inhibiciones, distinto del Registro de la propiedad y, no obstante, también al cargo de los Registradores de Escocia.
- En Portugal, la medida para los casos que tratamos es el *ARRESTO* acordado por el Juez. La anotación preventiva se practicará por solicitud del interesado y se practicará por un plazo que puede ser el de 10 años, distinto del de 3 años que tienen las inscripciones provisorias.
- En Polonia caben anotaciones registrales de embargo ordenadas por un Tribunal, con la particularidad de no existir limitaciones temporales.
- En España la Ley hipotecaria prevé la *ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO*, con vigencia de 4 años prorrogables sucesivamente por términos de igual duración. Ordenada en virtud de mandamiento judicial, ordinariamente solicitado por el interesado en un proceso civil.

II. Elementos comunes relativos a la ejecución de deudas pecuniarias

Son notas comunes de la materia a que nos referimos:

- 1º Por lo que respecta a las legislaciones examinadas, puede afirmarse que en los procesos de ejecución de deudas

pecuniarias se regulan diversas medidas por los que obtener la afección de los bienes al pago de las mismas e impedir que, mediante la disposición de los mismos en perjuicio del acreedor, pueda evitar el cumplimiento de la sentencia que recaerá al finalizar el proceso. Dichas medidas reciben diferentes denominaciones en los distintos ordenamientos pero producen efectos bastante similares en todos ellos y pueden encontrar el adecuado reflejo en los Registros de la Propiedad, puesto que son de naturaleza claramente inscribible.

- 2º Con carácter general, dichas medidas se encuentran reguladas de manera tasada en los ordenamientos jurídicos y no implican la indisponibilidad del bien afecto, sino la sujeción de los futuros titulares del mismo.
- 3º En cuanto al rango entre las diferentes cargas se determina por aplicación del principio de prioridad registral, siendo lo común que se tome como fecha a efectos de cómputo la de la presentación en el registro.
- 4º Dichas medidas son en todo caso adoptadas por la autoridad judicial en el marco de un proceso civil, y siempre que se acredite mediante un principio de prueba la procedencia de las mismas.
- 5º La ejecución se lleva a cabo, según los países, bien mediante la adjudicación del bien al acreedor, bien mediante una venta forzosa o subasta pública. Se aprecia además una tendencia a la flexibilización en cuanto a las modalidades de realización del valor del bien, permitiéndose el acuerdo para la venta por el

acreedor, a fin de evitar la depreciación del valor del bien que a veces se produce en la subasta.

III. Perspectiva de armonización.

Podemos afirmar que, con sujeción a su propio régimen jurídico y procedimientos, las legislaciones de los Estados miembros de la UE que han participado en el seminario prevén medidas de la naturaleza que hemos tratado y que proporcionan la base de una puesta en común.

Como un principio en común y al igual que ocurre en el caso de las medidas cautelares que tienden a asegurar el resultado de un proceso que afecta a bienes inmuebles — objeto de examen en la segunda parte del primer seminario—, estamos en situación de identificar qué tipo de medida cautelar procede o es aplicable en el Derecho interno de cada uno de los Estados participantes en el seminario, según sus propios procedimientos y efectos pero, insistimos, con la misma finalidad:

Medidas de aseguramiento de las deudas pecuniarias a través del Registro de la Propiedad						
ALEMANIA	DINAMARCA	INGLATERRA Y GALES	ESCOCIA	PORTUGAL	POLONIA	ESPAÑA
ARREST	UDLAET	CHARGING ORDER	INHIBITION ORDER	ARRESTO	ANOTACIONES REGISTRALES DE EMBARGO	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO

TERCER SEMINARIO

“El Registro de la Propiedad Europeo y su colaboración en los procesos matrimoniales de separación o divorcio”

I. Elementos comunes en las legislaciones examinadas: menor homogeneidad.

En general, entre las legislaciones de Alemania, Inglaterra y Gales, Escocia, Portugal, Polonia, Dinamarca y España, existe menor homogeneidad en la regulación de las crisis matrimoniales, en cuanto a los aspectos concretos que han sido objeto de tratamiento en este seminario, que la que hemos encontrado en las materias tratadas en los seminarios anteriores.

No obstante las excepciones y puntualizaciones que se dirán más adelante, podríamos apuntar, respondiendo sintéticamente a las cuestiones objeto de este seminario, las orientaciones siguientes:

- a) La constancia registral de la interposición de la demanda y de los efectos de su admisión únicamente se prevén en Derecho español (lo que se explica, según se expone sucintamente después, por la especial regulación de esta situación jurídica que lleva a cabo el Código Civil español).
- b) Son en varias legislaciones conocidas y aplicadas medidas cautelares durante el proceso de separación y divorcio,

inscribibles en el Registro de la Propiedad, fundamentalmente tendentes a la protección del **derecho de ocupación de la vivienda u hogar familiar**.

- c) Es mayoritaria la postura legislativa de conceder una protección registral del derecho de uso u ocupación de la vivienda familiar atribuida a uno de los cónyuges tras el divorcio,
- bien sea por la registración de este derecho, que se convierte en oponible a terceros (tal como indicaba la recomendación 81-15 del Consejo de Europa);
 - o bien, como el destacado caso alemán, a través de la prohibición de disponer de la vivienda familiar, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
- d) Es mayoritaria la postura legislativa de extender garantías inmobiliarias, inscritas en el Registro de la Propiedad, para asegurar el pago de las pensiones matrimoniales, si bien a través de las garantías inmobiliarias generales para el aseguramiento de los créditos y sin peculiaridades propias para el de dichas pensiones.
- e) Es mayoritaria la postura legislativa de conceder eficacia y permitir la inscripción de los acuerdos o convenios entre cónyuges dirigidos a liquidar el patrimonio común que son aprobados u homologados judicialmente, como especialidad respecto de la contratación común.

Procedemos a detallar estas conclusiones siguiendo el cuestionario de trabajo del Seminario y sus distintos apartados.

II. Examen de las diferentes cuestiones que suscitan estos procedimientos.

II.1. La interposición de la demanda y la constancia registral de los efectos de su admisión.

Sólo el Derecho español prevé la publicidad registral de la demanda de separación de divorcio.

La razón de ello dimana de los importantes efectos que por ministerio de la Ley se producen por la interposición de la demanda de nulidad, separación o divorcio, de conformidad con el art. 102 del Código civil, entre ellos que desde ese instante quedan revocados todos los consentimientos y poderes que uno de los cónyuges hubiera conferido al otro y cesa la posibilidad de que por la actuación unilateral de un cónyuge en ejercicio de la potestad doméstica puedan ser vinculados y sujetos a responsabilidad de los bienes del otro. El Derecho español entiende que, a distintos efectos, puede ser de interés el aviso a terceros de esta circunstancia.

II.2. La constancia registral de las medidas cautelares: títulos inscribibles y efectos de su inscripción.

Podemos distinguir entre las legislaciones que prevén medidas cautelares mientras está pendiente el proceso de separación o divorcio y los que no:

Entre los primeros se encuentran Alemania, Portugal, Inglaterra y Gales y España.

En Alemania, la medida cautelar más relevante es la **prohibición de enajenar o disponer** que, al parecer, es bastante semejante a la

freezing order del Derecho inglés. Se anotará en virtud de una orden provisional y en el apartado 2 del Registro de la Propiedad.

Además, para las compensaciones dinerarias, cabe utilizar el embargo preventivo, el **Arrest**, y también la **Sicherungshypothek**, en garantía de una cantidad máxima fijada. Esta hipoteca podrá convertirse en otra clase de hipoteca más favorable al acreedor. Al parecer, la hipoteca judicial francesa admite la comparación con la alemana.

La legislación alemana, de conformidad con el principio del *numerus clausus*, excluye la inscripción del derecho de uso u ocupación sobre la vivienda familiar que el Juez pueda acordar, y también los arrendamientos que sobre la misma pueda constituir el juez, tanto respecto de un tercero como en el caso de que uno de los cónyuges sea arrendador y el otro arrendatario.

En Portugal la medida cautelar inmediata es el **arrolamento**, un inventario de bienes; si posteriormente se dispone de ellos actúa como una carga o limitación. Aparte queda la posibilidad de una **medida preventiva no especificada** que podría dar lugar a la anotación de una prohibición de disponer u otra medida que el Juez considere necesaria o conveniente, dadas las características del Derecho portugués.

En Inglaterra y Gales, la petición de divorcio carece de trascendencia registral pero, como un añadido u otrosí, puede solicitarse un **aviso de liquidación de bienes** del Registro de la Propiedad.

El cónyuge no propietario pero con un interés digno de protección puede solicitar una **property adjustment order**, una orden de liquidación.

También, según los casos, cabría la posibilidad de que las partes pidan directamente al Registro de la Propiedad una **orden de restricción**.

Si alguna de las partes tuviera intención de disponer de la vivienda familiar, la otra podrá pedir incluso una **freezing order**.

No obstante, se insiste en que, en la práctica, con la anotación del aviso sería suficiente.

En Derecho español será perfectamente posible la **prohibición de disponer**; impuesta sobre los bienes del obligado a pagar la pensión o con el fin de evitar actos dispositivos sobre la vivienda familiar que causen el desamparo de uno de los cónyuges o los hijos, es una medida que puede impedir que éste se coloque voluntariamente en una situación de insolvencia, pero no garantiza el pago puntual y periódico de la pensión. Parece más proporcionado utilizarla como medida transitoria en tanto no se establezca otra garantía y ordenada en virtud de mandamiento judicial para que cause la oportuna anotación preventiva por el plazo de cuatro años, ahora, como bien es sabido tras la reforma operada por la LEC en el art. 86 L.H., prorrogada hasta por cuatro años sin perjuicio de sucesivas prórrogas.

El art. 96 del Código civil permite la atribución judicial a uno de los cónyuges del derecho de uso u ocupación de la vivienda familiar, derecho que es inscribible en el Registro de la Propiedad y oponible a terceros según ha declarado el Tribunal Supremo.

Sin embargo, otras legislaciones no prevén la registración de medidas cautelares. La de Escocia, a lo sumo, en el caso de que alguno de los cónyuges pretendiera realizar actos de disposición sobre bienes comunes, tiene como peculiaridad que el Registrador podría ejercer su discreción de retener la garantía estatal, es decir, practicar la

inscripción excluyendo una posible indemnización a cargo del Estado, (al amparo de los arts. 9 y 12 de la Land Registration Act de 1979), como ocurre siempre que hay dudas legales sobre la transmisión, medida que acarrea efectos en la práctica muy negativos para el posible comprador. En Dinamarca no existe medida cautelar alguna que pueda ingresar en el Registro de la Propiedad y en Polonia tampoco, considerando sus representantes que es suficiente garantía la regla de actuación conjunta obligatoria que han de seguir los cónyuges respecto de los bienes comunes, que se mantiene hasta la división o liquidación de los mismos.

II.3. La constancia registral de la adjudicación del uso de la vivienda: requisitos del título inscribible y sus efectos.

Hay que distinguir al respecto entre las legislaciones que la prevén y las que no la prevén:

Entre quienes los primeros se encuentran Portugal, Inglaterra y Gales, Polonia y España.

Portugal prevé la registración del **derecho de habitación**, que se constituye una vez decretado el divorcio, pudiendo perfectamente inscribirse la propiedad a favor de uno de los cónyuges y el derecho de habitación a favor del otro.

En Inglaterra y Gales cabe distinguir un **derecho estatutario de ocupación**, concedido por ley al cónyuge no propietario, y que puede registrarse (formulario H1 ante el Registro de la Propiedad) incluso sin haberse interpuesto demanda de separación, sin dirigirse al juez, que puede ser renovado por una orden de renovación; y en virtud de la **property adjustment order** puede realizarse una transferencia de la propiedad, de modo que el cónyuge propietario

tendrá un **trust** y la esposa, titular de un interés necesitado de protección, tendrá derecho a ocupar la vivienda familiar. También existe la posibilidad de pedir un orden de restricción complementaria.

En Polonia cabe en teoría que los jueces atribuyan a uno de los cónyuges un derecho de uso u ocupación pero esto es muy poco frecuente en la práctica.

En la legislación española, como ha sido mencionado, es posible anotar el derecho de uso sobre la vivienda familiar judicialmente otorgado y de conformidad con el art. 96 del Código civil.

En Alemania, partiendo del *numerus clausus* que imperativamente rige en el Derecho alemán (1030, 1093 BGB), la relación de posesión o uso no se inscribe en el Registro de la Propiedad. El Juez de Familia puede crear también una relación de uso, sin pago de alquiler, o una relación arrendaticia, tampoco inscribible. No obstante, existe un caso particular, y es la posibilidad de que si los cónyuges otorgan un acuerdo sobre el uso y la administración de la vivienda familiar, de conformidad con el párrafo 1010, debidamente protocolizado o formalizado ante el Notario, puede inscribirse este acuerdo en el apartado 2 del Registro de la Propiedad.

No obstante, se mantiene también la posibilidad de la prohibición de enajenar, en garantía de la ocupación efectiva de la vivienda u hogar familiar.

Por otra parte, en la legislación de Escocia no se prevé inscripción alguna del derecho de ocupación de la vivienda familiar a favor de uno de los cónyuges. Si no existe un acuerdo de los cónyuges acerca del derecho de ocupación de la vivienda familiar no decidirá el juez sino que se recurrirá a la mediación. Por otra parte, la protección estatutaria del hogar familiar obliga, no obstante, al comprador de la propiedad que constituye la vivienda familiar, a preguntar a la

agencia vendedora del inmueble si existe un derecho de ocupación por parte del otro cónyuge.

II.4. Las garantías inmobiliarias de las pensiones y otras obligaciones pecuniarias impuestas a cargo de un cónyuge y en provecho del otro o/y de los hijos. Las fórmulas registrales que las garantizan, títulos hábiles al efecto, sus requisitos, sus efectos, modificación y cancelación.

Las legislaciones de la mayoría de los países permiten la posibilidad de establecer garantías inmobiliarias para el pago de pensiones, alimenticias o compensatorias, y estas garantías no son distintas de las que se aplican a la protección de otros créditos, sino que son las garantías inmobiliarias comunes. No tratan por tanto las garantías inmobiliarias de las pensiones como caso aparte.

No siguen esta orientación las legislaciones de Escocia y Dinamarca, que no permiten el aseguramiento de las pensiones por medio de garantías inmobiliarias. Y también hay que advertir que la posibilidad de ejercitarlas en Polonia es teórica, pues estas medidas no se solicitan en la práctica.

Así, en Derecho alemán tendrán lugar, según los casos, la constitución de un derecho real que confiere al cónyuge acreedor una posición especialmente fuerte, en garantía de prestaciones periódicas de la finca, constituida ante el Notario e inscribible en el apartado 2 del Registro de la Propiedad, que puede llegar a la subasta y es distinta de la hipoteca; otras garantía posibles son la Sicherungshypotek o la administración forzosa del inmueble que sea idóneo para producir rentas; y, por supuesto, el embargo preventivo (*arrest*) que, según se señala, es muy similar a la hipoteca

conservatoire del Derecho francés. Las garantías inmobiliarias son las generales.

En Portugal cabe la hipoteca judicial; con una sentencia que condene a una prestación, y con vigencia de tres años, renovables.

En Inglaterra y Gales cabría la *charging order* para reclamar pensiones atrasadas, como una deuda común.

En España cabe el embargo y su anotación preventiva (art. 42.2 de la Ley hipotecaria), en garantía de las pensiones vencidas y no satisfechas. Y existe la posibilidad, que no ha sido muy utilizada en la práctica, de garantizar dichas pensiones en la medida que son periódicas mediante la hipoteca especial de seguridad regulada en el art. 157 de la Ley hipotecaria.

II.5. La inscripción del convenio regulador y la de las sentencias recaídas en los procesos de separación y divorcio en lo que aquel o éstas tengan de trascendencia jurídico, real e inmobiliaria.

Además de los convenios y transacciones extrajudiciales sobre los bienes comunes, está generalmente admitida la eficacia y la inscripción de las transmisiones patrimoniales llevadas a cabo por los cónyuges y que son objeto de aprobación u homologación judicial.

Así ocurre en Alemania, donde a liquidación matrimonial que da lugar a una transacción judicial se protocoliza en el tribunal de familia (127 a- BGB); en Portugal, donde son inscribibles todas las adjudicaciones realizadas en virtud de una sentencia; en Polonia, en Inglaterra y Gales a través de la *property adjustment order*, o en España, un convenio regulador aprobado judicialmente.

Deberán cumplirse los requisitos propios de este tipo de transmisiones y de éstas en general, especiales en el caso de Alemania (por ejemplo, la autorización formal del administrador de la propiedad horizontal o las limitaciones a la venta de solares o de propiedades rústicas). Existe también la posibilidad de formalizar los acuerdos sobre liquidación de los bienes comunes ante Notario.

No obstante, en Dinamarca puede registrarse un acuerdo de liquidación con dos testigos más un certificado de separación o divorcio y en Escocia se recurrirá a un documento otorgado por los cónyuges.

II.6. Formación de un listado lingüístico-jurídico, recíprocamente compartido, sobre las materias antes mencionadas.

Cada uno de los ponentes participantes ha vertido en su idioma los vocablos jurídicos fundamentales. Puede insistirse en la generalización del término “**derecho de ocupación**” para referirse al propio de los cónyuges a utilizar la vivienda familiar.

ANEXO

ELEMENTOS ESENCIALES DE UN PROYECTO DE NORMA COMUNITARIA PARA REGULAR LA INFORMACIÓN REGISTRAL EN RÉGIMEN DE COOPERACIÓN JUDICIAL

PREÁMBULO

1.- En La Unión Europea existen muy diferentes sistemas de publicitación de los derechos reales.

2.- No obstante, se debe considerar que los sistemas registrales de la Unión Europea tienen un denominador común, que es la publicitación de los derechos de propiedad y de las cargas que inciden sobre los bienes inmuebles.

3.- En este sentido se entiende conveniente formular a la Comisión Europea una petición para que promueva un Reglamento en el que se establezcan fundamentalmente las siguientes reglas:

BASES DE PROPUESTA DE REGLAMENTO

1.-

a.- El presente reglamento será de aplicación en materia de comunicación entre Juzgados y Tribunales de un Estado miembro con el objeto de obtener la información necesaria para el desarrollo de cualquier tipo de proceso que se dirijan a los Registros de la Propiedad de cualquier otro Estado miembro.

b.- En las comunicaciones entre los órganos judiciales y los registros de la propiedad de un mismo Estado regirá la normativa interna de cada Estado.

2.-

a.- Cada Estado miembro designará a los “organismos transmisores”, a través de los cuales se canalizará la petición de

información emitida por un Tribunal y dirigida a un Registro de la Propiedad. Dicho órgano transmisor deberá pertenecer a la organización del Poder Judicial, de acuerdo con la estructura judicial de cada Estado miembro.

b.- Cada Estado miembro designará a los “organismos receptores” que recibirán la petición de información de los órganos judiciales dirigida a un Registro de la Propiedad. Dicho órgano receptor deberá pertenecer a la organización del Registro de la Propiedad del Estado receptor de la solicitud.

c.- Si los Estados miembros así lo autorizan será posible la comunicación directa entre el Tribunal que solicita la información y el Registro de la Propiedad al que corresponde responder a dicha petición de información.

3.-

a.- La petición por parte del Tribunal deberá realizarse necesariamente por medio de un formulario normalizado que figura en el anexo a este Reglamento.

b.- Dicha petición tendrá como finalidad ser utilizada dentro de un proceso civil o mercantil para facilitar la prueba de hechos que son objeto de discusión en el proceso o como mecanismo necesario para favorecer la ejecución de resoluciones judiciales que, de acuerdo con la legislación comunitaria o nacional de cada Estado miembro, sean ejecutables o de medidas cautelares debidamente adoptadas por el Tribunal que solicita la información.

c.- A tal efecto toda solicitud de información deberá identificar claramente el Tribunal que la solicita, el número de proceso y cualquier otro elemento que se considere relevante.

4.-

a.- La contestación que emita el correspondiente Registro de la Propiedad deberá ajustarse a un formulario normalizado que figura en el anexo.

b.- Tal contestación tendrá la eficacia de un documento fehaciente en el Tribunal que solicitó dicha información siempre que se adapte al modelo establecido.

c.- Deberá ir firmada por parte del Registrador de la Propiedad o del organismo receptor que cada Estado miembro designe y podrá acompañarse a la misma copia de los soportes registrales.

5.-

a.- Dicha comunicación deberá llevarse a cabo entre el organismo transmisor y el receptor por cualquier medio admitido en el derecho interno de cada Estado miembro.

b.- Se fomentará el desarrollo de un mecanismo de comunicación electrónica entre los organismos receptores y transmisores, con las debidas garantías de seguridad y certeza, con el fin de agilizar la petición y la respuesta. En tal sentido servirá de base la normativa comunitaria sobre firma electrónica.

6.-

El sistema de comunicación entre tribunales y registros de la propiedad se basará en los principios de rapidez, sencillez y protección de los datos de los propietarios de las fincas sobre las que se solicite la información.

7.-

La información que puede ser solicitada abarcará los siguientes materias:

- Identificación del propietario de bienes inmuebles.
- Identificación necesaria de acuerdo con la legislación nacional de cada Estado miembro del bien inmueble sobre el que se pretende obtener la información.
- Cargas y derechos reales que afectan al citado inmueble.
- Documentos presentados en el Registro y pendientes de despacho o calificación que puedan afectar a la finca cuya información se ha solicitado.

8.-

a.- La petición se cumplimentará en el correspondiente formulario que deberá estar redactado en la lengua oficial del Estado miembro al que se dirija la petición de información. En su caso podrá cursarse la petición en otra de las lenguas de la Unión Europea que sea expresamente aceptada por cada uno de los Estados miembros.

b.- En el caso de que la petición sea incompleta por faltar alguno de los datos exigidos en el formulario, por el órgano receptor que reciba la misma se procederá a la devolución de tal petición al órgano trasmisitor, para que se proceda a la subsanación de los defectos de que pudiera adolecer. Dicha devolución se realizará por el medio de comunicación más rápido posible.

9.-

a.- La respuesta que emita el órgano receptor designado deberá ser redactada en el idioma oficial del Estado miembro que elabore la respuesta, sin perjuicio de que en caso de ser necesaria la traducción para su eficacia en el Tribunal solicitante, tal traducción deberá ser realizada por la parte en cuyo interés se haya realizado la solicitud de información una vez recibida la respuesta remitida por el órgano receptor.

b.- El órgano transmisor deberá remitir la petición de información en el plazo máximo de 5 días desde la petición realizada por el órgano judicial.

c.- En la respuesta que se de por el órgano receptor se hará constar la fecha y hora de la emisión de información solicitada.

c.- El órgano receptor, deberá emitir la información y devolver la misma en el plazo máximo de 5 días desde que reciba la comunicación del órgano transmisor.

10.-

Los gastos que deriven de la solicitud deberá ser abonados por la parte en cuyo interés se haya solicitado la información registral. En tal sentido de la recaudación de dicho gastos se encargará el órgano transmisor de la petición, el cual deberá remitir los correspondientes ingresos al órgano receptor, el cual será el encargado de su pago a los concretos

Registros de la Propiedad que emitan la información. Será admisible la compensación entre créditos derivados de este tráfico de información.

11.-

De toda solicitud de comunicación realizada por un Tribunal de un Estado miembro deberá quedar constancia en el Registro de la Propiedad en el que radica la finca sobre la que se solicitó la información en el caso de que la legislación nacional así lo exija, no siendo precisa referencia alguna en caso contrario y ello sin perjuicio de la constancia documentada que quede en los órganos transmisores y receptores designados por cada Estado miembro.

12.-

a.- El Registrador de la Propiedad o el organismo receptor que lleve a cabo la respuesta verificará el cumplimiento de las formalidades externas de la solicitud así como su adecuación a las previsiones del presente Reglamento.

b.- Se presume el interés del solicitante al derivar la petición de información directamente de un órgano judicial, al cual corresponderá el control interno del interés de la parte que haya solicitado en el proceso de acuerdo con la legislación nacional de cada Estado miembro.

13.-

Este Reglamento será aplicable a todos los países de la Unión Europea y ello con independencia del sistema registral o judicial que configure su legislación interna, así como de la autonomía que corresponda a las respectivas jurisdicciones y registradores.