

LA PROTECCIÓN REGISTRAL DE LOS CONSUMIDORES EN LA DIRECTIVA 93/13/CEE

por **Luís M.- Cabello de los Cobos y Mancha (*)**

Registrador de la Propiedad, Académico
de Legislación y Jurisprudencia de Las Palmas

No ha ofrecido dificultad alguna la adaptación de nuestro sistema registral a las disposiciones sobre protección inmobiliaria de los consumidores, tanto desde la perspectiva de nuestro Derecho interno como del Derecho Comunitario. Y la razón de la ausencia de una especial problemática al respecto estriba en que la legislación hipotecaria, a través de su instrumento, el Registro de la Propiedad, se asienta sobre una serie de principios, substantivos y formales, que potencian esa protección del consumidor en dos distintos momentos, y en virtud de dos funciones estrictamente profesionales atribuidas al Registrador. Primero, antes de la inscripción y mediante el principio de legalidad. Principio por el que el Registrador, bajo su responsabilidad, califica el documento y excluye del ámbito de la protección hipotecaria una serie de pactos o cláusulas nulas o personales contenidas en los contratos sobre inmuebles. Es decir, la calificación registral, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, se extiende a la legalidad de las formas extrínsecas, a la capacidad de los contratantes y a la validez de los actos dispositivos que la escritura pública contiene, por lo que resulte de ella y con referencia expresa a los pronunciamientos que los asientos del propio Registro albergan. El artículo 98 del Reglamento Hipotecario añade que «del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad». Y, segundo, después de la inscripción y mediante el principio de publicidad. Principio que, en su aspecto formal, presupone el tratamiento profesional del contenido del Registro, bajo la responsabilidad del Registrador, de tal suerte que ese contenido no es un contenido inerte sino dinámico, abocado a desarrollar una importante misión protectora, en cuanto vierte o «traduce» la situación jurídica de la finca, dando seguridad al consumidor en la certeza de las manifestaciones que contienen los actos traslativos sobre inmuebles.

(*) Ponencia presentada en las / Jornadas sobre la Protección Registral a los consumidores en el Marco de las Directivas Comunitarias (20 y 21 de junio de 1993), Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 1993.

Es lo que hemos denominado principio registral de información. Principio que obliga, asimismo, al asesoramiento técnico, oral y escrito, directo, personal, responsable e independiente, en materia hipotecaria, en plena sintonía con la Resolución del Parlamento Europeo de 14 de septiembre de 1989, sobre «transacciones inmobiliarias trans-fronterizas», estando hoy en ejecución por el Colegio de Registradores el II Programa de Protección Inmobiliaria de los Consumidores y Usuarios, dirigido de manera especial a los ciudadanos comunitarios.

De esta forma y desde la perspectiva del Derecho interno, la protección inmobiliaria del consumidor actúa, de oficio y a instancia de parte, mediante la aplicación de las disposiciones civiles y administrativas que afectan directamente al contrato inscribible, excluyendo los pactos personales, carentes de eficacia real, las menciones de derechos, los actos y las cláusulas nulas y oscuras. Actividad profesional que presupone la aplicación de las normas que el Código civil dedica a las obligaciones y contratos y a los derechos reales, la jurisprudencia, la legislación administrativa que afecta directamente a la titularidad de los bienes inmuebles, legislación fiscal, de expropiación forzosa, de Costas, de urbanismo, de VPO, de régimen Local..., y, cómo no, de protección de los consumidores.

La legislación de protección de los consumidores, cuyo cuerpo orgánico lo constituye la Ley de 1984, trasunto de la doctrina legal elaborada en torno al propio Código civil, ha sido punto de referencia expresa de la calificación registral, a partir de su entrada en vigor, en torno a aquellas instituciones donde la voluntad de las partes modela el contenido de los derechos reales. Así, singularmente, la condición resolutoria, el leasing inmobiliario o la hipoteca. La condición resolutoria de reciente actualidad en la jurisprudencia hipotecaria, estudiada por Díaz Fraile. El leasing, a cuya figura dedicó un importante trabajo el profesor Amorós. Y la hipoteca, que en la última década, como recuerdan Poveda Díaz y Sánchez de Frutos (1), ha sido objeto de especial atención por parte de los Registradores, purificando el derecho real y excluyendo todos los pactos atentatorios de la libertad contractual y el justo equilibrio entre las partes, decantando las cláusulas de interés

variable y de interés de demora, la resolución unilateral, la discrecionalidad y la determinación o determinabilidad de la obligación garantizada. Labor de los Registradores que ha tenido justo complemento, en favor de la protección de los consumidores, en la organización de jornadas de estudios y reuniones en las que han participado los representantes de las entidades financieras redactores de los contratos tipo.

Con carácter general, podemos decir, a la vista de la jurisprudencia hipotecaria, que la calificación registral se extiende, en esta materia, a la aplicación cualitativa —y no cuantitativa— del artículo 10 de la LCD, sin que quepa su invocación genérica. La aplicación cualitativa supone la exclusión de las cláusulas contractuales abusivas que impliquen condiciones potestativas, resoluciones unilaterales, modos onerosos, apoderamientos generales, inversión de la carga de la prueba, pactos que modifiquen los procedimientos ejecutivos y concursales, y todos aquellos contrarios al orden público.

Ahora bien, ¿qué novedades introduce, en nuestro sistema inmobiliario, la Directiva 93/13/CEE, de 5 de abril? Vamos a intentar responder a esta pregunta en los siguientes puntos:

1.º El Derecho comunitario, que desde su entrada en vigor, se haya implementado o no, es Derecho interno de aplicación directa —primacía—, otorga una especial importancia a la protección de los consumidores —como demuestra la STJCE Cassin de Dijon—, y, más aún, cuando el Tratado de la Unión Europea o Tratado de Maastricht, despliegue toda su eficacia, ya que, entonces, esa protección será una política comunitaria específica. Ello supone, por lo que se refiere a la Directiva 93/13, que si el día 31 de diciembre de 1994 no se ha traspuesto a nuestro ordenamiento, a pesar de esto, entrará en vigor, por razón del efecto directo y útil del Derecho comunitario, pasando a formar parte de nuestro cuerpo legislativo. 2.º La técnica seguida por la Directiva es la denominada armonización vertical de «mínimos», con excepciones.

(1) V Hipotecas y seguridad jurídica, Colegio de Registradores, Madrid, 1991.

Es decir, armonización supone la transposición de la Directiva por los Estados miembros, cumpliendo las normas de la Directiva, lo que puede dar lugar a legislaciones distintas o con determinados matices. Vertical, en cuanto se actúa sobre una institución concreta, las obligaciones y contratos. De «mínimos», porque admite que los Estados miembros dicten disposiciones de mayor protección. Y las excepciones la constituyen las normas legales o reglamentarias imperativas, afectando, pues, la Directiva, sólo a las cláusulas de Derecho voluntario o «libremente» fijadas por las partes contratantes.

Dice el informe previo a la Propuesta de Directiva que las «leyes nacionales de los Estados miembros en este ámbito son divergentes. En un mercado interior concebido para funcionar como un mercado único, la legislación reguladora de estos asuntos debiera ser la misma en todos los Estados miembros. De no ser así, el sector del comercio y de la industria y, en particular, los proveedores de bienes y suministradores de servicios», «así como los consumidores tienen que actuar en circunstancias que ofrecen dudas, a menudo presentan dificultades y en todo caso resultan dispares cuando los sectores del comercio y de la industria tienen que vender productos o suministrar servicios en un Estado miembro distinto del suyo o cuando los consumidores adquieren bienes, los compran a plazos o simplemente los alquilan o arriendan o reciben otros servicios cuando se hallan en un estado miembro distinto del suyo por razones de trabajo, estudio, turismo.» «Sin embargo, estamos muy lejos —añade— de una armonización a gran escala. Todavía no están maduras las cosas para aproximar o unificar las legislaciones nacionales en materia de obligaciones contractuales ni siquiera en el ámbito más restringido de la venta de bienes y la prestación de servicios. Lo más que puede hacer por el momento la Comunidad Europea en esta importante rama del derecho para acercarnos a una solución del problema anteriormente descrito es lo siguiente:

— eliminar las causas contrarias a derecho de los contratos suscritos con los consumidores, es pecificando algunas cláusulas que no debieran incluirse nunca en estos contratos;

— establecer las obligaciones mínimas y básicas que los consumidores de todo Estado miembro pueden perfectamente exigir a la persona que le venda un producto o le preste un servicio» (2).

3.9 El concepto de consumidor que emplea es el que resulta de la Propuesta de Directiva de 24 de julio de 1990 —modifica en parte—. Esto es, el concepto de consumidor se circunscribe a una determinada situación o posición jurídica de alienación o extrañeza que contrasta con la del suministrador del bien o prestador del servicio, que se cualifica por la naturaleza profesional, comercial o industrial en que se inscribe el contrato (la Directiva aprobada sólo habla de «propósito ajeno a su actividad profesional»).

4º La importancia de la información preventiva en la política comunitaria de defensa y protección del consumidor, que ha llevado a la inclusión obligatoria, en el contrato de adquisición de titularidades «a tiempo compartido», según la Propuesta de Directiva en esta materia, que ha llevado —decimos— a la inclusión obligatoria de un impreso o folleto que reúna determinadas condiciones y contenga una información tipo, con prohibición expresa de la presentación de esta figura jurídica en la oferta publicitaria como inversión financiera o inmobiliaria. Y que, por otra parte, parece ser el sentido de la Orden que ha elaborado el Ministerio de Hacienda en materia de crédito hipotecario, imponiendo la sencillez y claridad de las circunstancias generales del crédito en la información al consumidor.

5.a La adaptación a nuestro Derecho entraña escasas dificultades, ya que sólo la LDC, a través de su artículo 10, que elogia el informe previo a la propuesta de Directiva, y los artículos 1.484 y siguientes del Código civil, sobre vicios ocultos, que cita, abordan la problemática de la protección del consumidor, sino las disposiciones notariales e hipotecarias, complementadas por la jurisprudencia, encajando directamente en la realidad actual de los parámetros de la protección registral por medio de la calificación profesional del Registrador. En este sentido, la legislación española imperativa respondería a ese criterio comunitario de mayor protección. No obstante, la existencia misma de la Directiva 93/13 constituye una notable ayuda en orden a la clarificación de la materia, en cuanto desdeña lo que la doctrina planteaba como cuestionable en la extensión y límites de la labor del Registrador, y, por otro lado, da un definitivo impulso al Anteproyecto de Ley de Condiciones Generales de la Contratación.

(2) Estudios sobre Consumo, n.e 19, 1990, Instituto Nacional del Consumo, Madrid, pp. 172-173.

6.9 En el campo del Derecho registral, son de notar el contenido de los artículos que siguen:

— Artículo 3, en cuanto el Registrador puede apreciar profesionalmente el carácter de cláusula abusiva, en los contratos de adhesión, de determinados pactos, en su quehacer diario, por su repetida identidad en las escrituras presentadas en el mismo Registro, y puede excluir, como lleva haciendo, la inversión de la carga de la prueba (3).

— Artículo 5, sobre claridad y comprensión, que ya recogía el párrafo 2º del artículo 98 del Reglamento Hipotecario (4).

— Artículo 6, sobre ineficacia parcial del contrato, en correlación con el artículo 434, párrafo 4.9, del mismo Reglamento (5), que admite la suspensión o denegación de determinados pactos o cláusulas del contrato.

— Artículo 3.3, por remisión al Anexo, donde, a título enunciativo, se recogen, por lo que se refiere, a la exclusión de cláusulas de eficacia personal, con relación a los artículos 51.7 y 98.7 y 9 del citado Reglamento, sobre limitación de responsabilidad por muerte o daños físicos y por incumplimiento o defectuoso del profesional (6), de com pensación de deudas (7), de rescisión discrecional (8) y cumplimiento unilateral (9), la adhesión a cláusulas no negociadas (10), la modificación de las condiciones del contrato, asimismo unilateral, la reserva de la interpretación del mismo (11), la exención de responsabilidad frente al representante o mandatario, la prórroga automática en los contratos de larga duración, la cesión del contrato con merma de las garantías del consumidor o la restricción de los procedimientos judiciales o administrativos (12).

(3) Dice el artículo 3.1 que las «cláusulas contractuales que no se hayan negociado individualmente se considerarán abusivas, sí, pese a las exigencias de la buena fe, causan en detrimento del consumidor un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones que se derivan del contrato».

El número 2 del citado artículo 3 establece la presunción de cláusula no negociada individualmente: «las que hayan sido redactadas previamente y el consumidor no haya podido influir sobre su contenido, en particular en caso de los contratos de adhesión». Y la prueba de lo contrario incumbe al profesional (art. 3.2, pfo. 2.a). El artículo 10.2.S1 de la LDC define, en idéntica dirección, las condiciones generales de contratación como «el conjunto de las [cláusulas, condiciones o estipulaciones] redactadas previa y unilateralmente por una empresa o grupo de empresas para aplicarlas a todos los contratos que aquélla o éste celebren, y cuya aplicación no puede evitar el consumidor o usuario, siempre que quiera obtener el bien o servicio de que se trate».

Asimismo, refiere el término «cláusula abusiva» al desequilibrio entre los derechos y las obligaciones de las partes en perjuicio de los consumidores o usuarios (art. 10.1.3.º).

(4) V. art. 10.1.a) de la L.D.C.

(5) Y los artículos 1.116, 1.155, 1.316, 1.317, 1.476, 1.691, 1.795, 1.826... Ce.

(6) V. artículo 10.1.c) 6.9 LDC.

— Artículo 3.3, por remisión, de igual suerte, al Anexo, en materia de cláusulas abusivas de posible eficacia real, referidas a la condición resolutoria y a la hipoteca. Así, la retención de cantidades, en caso de incumplimiento, o la fijación de una indemnización desproporcionada —cláusula penal (13)—, que, hoy por hoy, en interés del consumidor y sin embargo de determinada jurisprudencia en cuanto a esta última, no son inscribibles, como tampoco las reservas unilaterales de las facultades de modificación de los términos del contrato o de la prestación. La permanencia, no obstante la letra p) del número 1, de la cesión del crédito hipotecario, con renuncia válida a la notificación, en virtud de la salvedad del artículo 1.2, ya que, si bien el artículo 149 de la Ley Hipotecaria no es imperativo, contempla un supuesto legalmente valorado como lícito. Ello, claro está, sin que suponga la cesión, como dice la Directiva, merma de las garantías (que, en último término, sólo afectaría a la notificación en cláusula tipo, y como tal no pactada individualmente, y sin perjuicio de la legislación especial e imperativa de mercado hipotecario).

(7) Artículo 1 195 Tendrá lugar la compensación cuando dos personas por derecho propio sean recíprocamente acreedoras y deudoras la una de la otra Y el artículo 1 201 añade Si una persona tuviere contra si varias deudas compensables, se observara en el orden de la compensación lo dispuesto respecto a la imputación de pagos (arts 1 172-1 174).

(8) Artículo 1 308 C c Mientras uno de los contratantes no realice la de volución de aquello a que en virtud de la declaración de nulidad este obligado, no puede el otro ser compelido a cumplir por si lo que le incumba.

(9) Artículo 1 256 C c La validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes

(10) V artículo 10 1 c)3º LDC.

(11) Artículo 1 288 C c La interpretación de las cláusulas oscuras de un contrato no deberá favorecer a la parte que hubiese ocasionado la oscuridad.

(12) V artículo 10 1 c)9ª LDC.

(13) Artículo 1 154 Ce El Juez modificara equitativamente la pena cuando la obligación principal hubiera sido en parte o irregularmente cumplida Artículo 1 155 C c La nulidad de la cláusula penal no lleva consigo la de la obligación principal.

Y, asimismo, la admisión del interés variable, que responde a la práctica actual de las entidades financieras, en cuanto es exigible por el Registrador la información al consumidor y el derecho de rescisión, con carácter previo a la inscripción del derecho real de hipoteca, habiendo sido toda su doctrina y jurisprudencia elaborada por la calificación registral, especial muestra de la aplicación del principio registral de protección ex officio. Hace algunos años, decía José Manuel García García que los requisitos esenciales de la inscribibilidad de las cláusulas de interés variable eran: 1.º Tipo de referencia objetivo, esto es, no fijado por la entidad prestamista. 2.º Notificación de su alteración al prestatario y derecho de rescisión, si no lo acepta. 3.º Tope de responsabilidad con referencia a un tipo máximo. 4.º Cláusula clara y comprensible para los prestatarios. 5.º Variabilidad al alza y a la baja.

En definitiva, la aplicación registral de la Directiva 93/13/CEE no va a plantear dificultad alguna, sino que, más bien, pondera la práctica diaria de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles, que ha partido siempre de esa protección o tutela del consumidor, en la terminología legal al uso, que claramente encaja en las nociones de «tercero» y «adquirente», nociones, si quiere, aún más amplias, en la medida que recogen la protección genérica de quienes, con independencia de una posición jurídica declarada, instan la publicidad formal, conforme al artículo 32 de la Ley Hipotecaria (14).

(14) En este sentido se han pronunciado Poveda Díaz y el profesor Amoros Guardiola

En la mesa redonda de estas Jornadas, moderada por D Carlos Arrieta Benito, Secretario General del Instituto Nacional del Consumo planteo un Magistrado la dificultad que entraña el enjuiciamiento de la nulidad de los contratos en contraste con la «facilidad» pretendida de su apreciación por la calificación registral Problema, que desde la perspectiva de la labor del Registrador no debe como indique verbalmente, referirse a la nulidad intrínseca del contrato sino a la concurrencia de los elementos substanciales de su existencia o el establecimiento de determinados pactos contrarios a una disposición legal. Es decir, si en una compraventa —por ejemplo— falta el precio cierto la transmisión no es inscribible por la falta de concurrencia de uno de los requisitos constitutivos del contrato

En definitiva, habría que distinguir entre el distinto ámbito de la actuación de Notarios y Registradores. La actuación del Notario se mueve en el terreno obligacional de las manifestaciones de las partes y de las advertencias legales, en cuanto el contrato cumpla con los requisitos civiles dispuestos legalmente pudiendo redactar estos según minuta Donde los pactos personales tienen directa cabida, sin perjuicio de la advertencia de la insuficiencia del acto para provocar determinado efecto real. La actuación del Registrador, sin embargo, se desarrolla en el campo de los derechos reales y de los pactos personales de transcendencia real, según la legislación hipotecaria y el contenido previo del Registro Derechos reales que se enmarcan dentro del denominado orden público inmobiliario y que imponen la exclusión de los pactos personales, nulos y oscuros, produciendo un efecto protector de los consumidores La calificación, pues, en nuestro sistema de inscripción, depura el contenido real del contrato bajo el prisma de la claridad y especialidad, sin que ello suponga inmisión alguna en el ámbito judicial, que se rige por otros principios y actúa sobre el contrato en su conjunto —en su aspecto substantivo—

Así, Jueces, Notarios y Registradores desarrollan misiones distintas y en distinto ámbito jurídico, y el deber del Registrador de proteger la titularidad inmobiliarias mediante la calificación no se extiende fuera de los aspectos reales. Es por ello, como dice Amorós, por lo que el Registrador no aprecia la simulación del negocio jurídico, mientras, añadimos nosotros, si extiende su competencia a la concurrencia de los elementos esenciales, generales y específicos, de cada contrato (art 101 Reglamento Hipotecario y Resoluciones de la DGR y N de 10 de abril de 1934 y 3 de marzo de 1953).

ANEXO: PROTECCIÓN REGISTRAL DE LOS CONSUMIDORES

— El Registro de la Propiedad tiene por objeto la publicidad y protección de las titularidades de derechos sobre bienes inmuebles, a través de los principios hipotecarios, que suponen un sistema de garantías en ejecución del principio constitucional y comunitario de seguridad jurídica preventiva.

— La seguridad jurídica preventiva exige, como ya planteó, en 1975, el Programa Preliminar de Protección de los Consumidores de las CCEE la información y educación de los consumidores. Y esta exigencia es de tal trascendencia que la información y la educación se erigen en el primero de los derechos fundamentales comunitarios de los consumidores. Su importancia, asimismo, se ha destacado en el Segundo y en el Tercer Programa comunitario de Protección de los Consumidores, y recientemente, en la Resolución del Consejo sobre nuevos objetivos en esta materia para el período 1993-1997. El Tratado de la Unión Europea o Tratado de Maastricht, por su parte, da carta de naturaleza a una nueva política comunitaria: la de protección de los consumidores.

— En este nuevo ámbito, el Colegio de Registradores, desarrollando su misión de velar por el buen funcionamiento de nuestro sistema inmobiliario, ha puesto en marcha el II Programa de Protección Registral de los Consumidores. Programa que, siguiendo las orientaciones de las CCEE, en aras de una mayor seguridad jurídica inmobiliaria, comporta:

1.9 La información y la educación de los consumidores. Objetivo que se alcanza por los siguientes medios:

I. La creación de los Servicios Registrales de Protección de los Consumidores y Usuarios (en funcionamiento, en Canarias, desde 1990), que supone la existencia de cerca de mil Oficinas de Información, distribuidas por todo el territorio nacional, desde la más populosa ciudad a la villa más alejada de los centros urbanos, y a cargo de los respectivos Registradores, de tal suerte que la información registral sobre nuestro sistema inmobiliario esté al alcance de cualquier ciudadano, con independencia de su formación jurídica.

II. La difusión de la forma de funcionamiento de la protección registral:

— La calificación registral, mediante la que el Registrador, bajo su responsabilidad, excluye la inscripción de las cláusulas abusivas y oscuras, y los pactos personales y nulos de los contratos, aplicando la Ley y Reglamento Hipotecarios el Código civil y la Ley de Defensa de los Consumidores, en la misma dirección que proclama hoy la Directiva 93/13/CEE, objeto de estudio en las Jornadas celebradas en este momento en la sede del Colegio de Registradores, colofón de la Semana Registral de la Casa de América sobre Derecho comunitario e iberoamericano.

Este medio de protección actúa de oficio.

— El tratamiento profesional de la publicidad formal, por la que el Registrador, bajo su responsabilidad, «vierte» el contenido del Registro.

— El asesoramiento registral, verbal y gratuito, de los consumidores, de forma directa, independiente y responsable, en plena sintonía con la Resolución del Parlamento Europeo de 14 de septiembre de 1989.

— La elaboración de dictámenes o informes, a instancias del consumidor, donde se analiza la particular situación jurídico-registral de una finca y la adecuación de los medios a la intención de los contratantes.

— La seguridad jurídica que presta la información continuada (con o sin certificación) de la situación registral de un inmueble, mediante la instantaneidad —telefax, telegrama, correo— de la notificación al consumidor de cualquier alteración del estado de cargas o de la titularidad de una determinada finca, a efectos de que con su conocimiento pueda actuar en consecuencia, contratando o no según su conveniencia. Esta medida se complementa hoy con el importante Real Decreto 1.558/1992, que impone un serio esfuerzo de Notario y Registradores para el perfeccionamiento del sistema inmobiliario.

— La posibilidad de presentación de los documentos notariales, judiciales y administrativos por telefax a través de cualquier Registro de España para su remisión al que corresponda de distinta capitalidad. Y en el futuro, seguramente, la remisión por cualquier Registrador, bajo su responsabilidad, al Registro competente de la documentación respectiva, encargándose directamente de la inscripción solicitada.

— La presentación de documentos por correo y la solicitud de publicidad formal por correo o telefax.

— La obtención de información registral en cualquier Registro de fincas y titularidades inmobiliarias, con independencia del lugar donde se encuentren. Es decir, aunque la petición se refiera a inmuebles situados en otra ciudad o villa o en diferente Comunidad Autónoma.

III. La publicación y la información dirigidas al consumidor de la legislación aplicable a las transacciones inmobiliarias, de una forma directa y sencilla:

— Teléfono de información gratuito: A cargo de un Registrador, el consumidor puede obtener información telefónica gratuita sobre las medidas preventivas que debe adoptar en la adquisición de inmuebles.

— Guía del usuario: El Colegio ha editado esta Guía para que todos los consumidores y usuarios conozcan el funcionamiento de los Registros.

— Guía registral: La Guía registral contiene la distribución geográfica de todos los Registros de España y su competencia territorial.

— Callejero registral: Cualquier consumidor puede saber a través de este callejero cuál es el Registro al que corresponde el inmueble objeto de su interés.

— Folleto de información inmobiliaria: El Colegio va a difundir en España y en las Comunidades Europeas, a través de Embajadas y Consulados, un impreso informativo, redactado de forma sencilla y clara, en varios idiomas, sobre nuestro sistema cautelar de seguridad jurídica.

— Guía de Transacciones Inmobiliarias en España (interiores y transfronterizas): El Centro de Estudios Registrales del Colegio ha editado una Guía sobre transacciones inmobiliarias, siguiendo la recomendación del Parlamento Europeo contenida en su Resolución de 14 de septiembre de 1989, resultado del Boletín de Información que en 1989 editó a través del Centro de Estudios Registrales de Canarias. Esta Guía es la primera que se publica en Europa.

2.º La colaboración con las instituciones, públicas y privadas, nacionales y comunitarias, encargadas, de la protección de los consumidores, mediante la suscripción de convenios y protocolos de cooperación permanente. Desde el Defensor del Pueblo o el Diputado del Común hasta las Oficinas Municipales de Información al Consumidor, pasando por las «Euroventanillas» de las Comunidades Europeas.

3.º La organización de jornadas informativas y de estudio, de carácter sectorial y abierto, dirigidas al consumidor, en orden a la difusión del sistema inmobiliario o del cumplimiento de determinadas disposiciones legales, como ha ocurrido con la reforma mercantil.

Colaboradores

P. S. GRAY

Consejero, Comisión de las Comunidades Europeas, Bruselas.

LUIS M.^a CABELLO DE LOS COBOS Y MANCHA
Registrador de la Propiedad, académico de Legislación y Jurisprudencia de Las Palmas.

SALVADOR RUIZ DE MAYA
Y JOSÉ LUIS MUNUERA ALEMÁN
Universidad de Murcia.

JOSÉ LUIS LEÓN

Doctor en Ciencias de la Información y profesor titular de Marketing en la Universidad del País Vasco, ha publicado numerosos artículos sobre marketing y publicidad. Es autor de los libros *La investigación en publicidad* (1988) y *Persuasión de masas* (1989) y coautor, con Elena Olábarri, de *Conducta del consumidor y marketing* (1992).

JOAN RAMÓN SANCHIS PALACIO

Profesor del Departamento de Dirección de Empresas de la Universitat de València.