

# El Derecho turco. Una aproximación al sistema registral turco a propósito de la sentencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos de Estrasburgo de fecha 13 de noviembre de 2008 (definitiva 4 de mayo de 2009)

por

MANUEL ALONSO NÚÑEZ

*Profesor de Derecho Civil de la Universidad de Sevilla  
Magistrado Suplente en la Audiencia Provincial de Sevilla*

## SUMARIO

- I. INTRODUCCIÓN:
  1. CONSIDERACIONES GENERALES.
  2. LA MODERNIZACIÓN Y LA SECULARIZACIÓN COMO FACTORES DETERMINANTES EN LA RECEPCIÓN DEL DERECHO EXTRANJERO EN TURQUÍA.
- II. LA PROPIEDAD EN TURQUÍA. SU FORMA DE TRANSMISIÓN:
  1. LA REGULACIÓN DE LA PROPIEDAD.
  2. REQUISITOS PARA LA CONSTITUCIÓN Y TRANSMISIÓN DE DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES: EL NEGOCIO REAL CAUSAL COMO BASE DEL SISTEMA TURCO Y EL PROCEDIMIENTO LEGAL PARA ADQUIRIR.
- III. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y EL CATASTRO TURCO:
  1. ORGANIZACIÓN, COMPETENCIAS Y FUNCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD Y DEL CATASTRO (*TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ*).
  2. EL REGISTRO CATASTRAL EN TURQUÍA.
  3. PRINCIPIOS QUE RIGEN EL SISTEMA REGISTRAL TURCO:
    - a) *Principio de inscripción constitutiva.*
    - b) *La presunción de exactitud y el principio de legitimación.*

- c) *Principio de fe pública registral.*
- d) *Principio de prioridad. El Libro Diario.*
- e) *Principio de especialidad. La finca como base del Registro. La coordinación del Registro y el Catastro.*
- f) *Principio de calificación registral.*
- g) *Principio de publicidad formal.*

IV. UN CASO PRÁCTICO DEL SISTEMA REGISTRAL TURCO EN LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL EUROPEO DE DERECHOS HUMANOS DE ESTRASBURGO, DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2008 (Definitiva de 4 de mayo de 2009): ASUNTO DEVECIOGLU CONTRA TURQUÍA (Demanda núm. 172003/03):

- 1. RELATO DE HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO RECOGIDO EN LA SENTENCIA.
- 2. CONSIDERACIONES JURÍDICAS Y APLICACIÓN CORRECTA DEL SISTEMA TURCO DE REGISTRACIÓN AL CASO ENJUICIADO:
  - a) *Principio de exactitud del registro y responsabilidad del Estado turco.*
  - b) *Principio de fe pública registral.*
  - c) *Sistema de recursos en el sistema registral turco.*

V. CONCLUSIONES.

I. INTRODUCCIÓN

1. CONSIDERACIONES GENERALES

El actual sistema de Derecho Civil y Registral turco es una translación del sistema civil y registral suizo regulado en el Código Civil de 10 de diciembre de 1907 y en las Ordenanzas sobre Registro Inmobiliario de 22 de febrero de 1910, que quedó plasmado en el Código Civil turco de 1926.

Las especiales circunstancias políticas, económicas y religiosas en que Turquía se encontraba a principios del siglo XX, hizo que Mustafá Kemal Ataturk (el padre de la patria turca) decidiera que la mejor forma de salir del atraso en que Turquía se encontraba, en relación con otras naciones europeas, era secularizar la nación y hacer una revolución cultural a fondo, rompiendo con el modo de vida tradicional basado en las costumbres islámicas. No obstante, en lo que respecta al Derecho, Ataturk vino a poner la guinda de una evolución que ya había comenzado en los finales del siglo XVIII y que se había ido fraguando durante todo el siglo XIX. Para ello empezó por transformar radicalmente las estructuras básicas de la sociedad turca imponiéndole la forma de vida occidental en todos sus aspectos, lo que conllevó, entre otras cosas, la abolición del antiguo régimen jurídico y la implantación, en gran medida, de un sistema normativo occidental. En concreto, en materia de regulación de la propiedad, su transmisión y su sistema registral supuso una ruptura total con el antiguo Derecho, pues el cambio fue radical. Así, entre

los distintos sistemas europeos de regular la propiedad, Ataturk eligió el sistema suizo de propiedad, su forma de transmisión y su sistema de registro. Pudo elegir otros, como el alemán o el francés o el austriaco, pero eligió el suizo. Quizá lo normal hubiera sido adoptar el sistema de su antiguo aliado, Alemania. Pero frente al rigorismo matemático y geométrico que caracterizaba al sistema alemán, Turquía, desde su nuevo prisma y desde su interés por la modernización, optó sin preocuparse de la lógica jurídica por un sistema de normas claras y sencillas al alcance de todas las posibilidades intelectuales. El sistema suizo era de gran sencillez y tenía más similitudes con las antiguas formas de transmisión de la propiedad turca, al asentarse sobre el negocio causal, y no abstracto, de transmisión, a la vez que establecía un sistema seguro que impedía cualquier modo de volver al sistema feudal antiguo existente en las antiguas regiones, provincias y aldeas del Imperio turco. El nuevo sistema tenía como misión la modernización de las estructuras jurídicas antiguas y debía servir de base para impedir cualquier tentación de volver al sistema amortizado de la propiedad. La elección se basó en un sistema que a la vez que aseguraba a los contratantes la libertad de negociación para la transmisión de la propiedad, aseguraba también una cierta compatibilidad entre los principios y conceptos del pueblo turco con la concepción occidental de la sociedad. A partir de entonces, el Derecho turco debería tener como misión concluir un nuevo sistema asentado sobre el principio de libertad (el principio de autonomía de la voluntad) y en el principio de seguridad jurídica.

## 2. LA MODERNIZACIÓN Y LA SECULARIZACIÓN COMO FACTORES DETERMINANTES EN LA RECEPCIÓN DEL DERECHO EXTRANJERO EN TURQUÍA (1)

Para poder explicar el porqué Turquía aceptó como propio el sistema suizo de transmisión de la propiedad, creo necesario hacer un análisis somero de la evolución de la Historia del Derecho turco, pues sin dicho análisis no sería posible entender la recepción del Derecho extranjero. Asimismo, con este análisis corto que nos proponemos hacer a modo de resumen, queremos dar a conocer qué factores contribuyeron a la recepción del Derecho y de los Códigos extranjeros en Turquía, y qué importancia tuvieron dichos factores respectivamente en la recepción.

En Turquía, el proceso de recepción, que empezó hacia la mitad del siglo XIX, vino determinado por dos factores culturales estrechamente relacionados entre sí por una relación causal entre la modernización u occi-

---

(1) «International social science bulletin». *The Reception of Foreign Law in Turkey*, vol. IX, núm. 1, 1957, UNESCO.

dentalización (*Westernization*) y la secularización de las costumbres y de las instituciones turcas. De estos dos factores, el primero empezó antes que el otro y, por lo tanto, tuvo como consecuencia el segundo. Además, ambos, han ejercido y continúan ejerciendo una influencia irresistible en el desarrollo histórico y, lógicamente también, han influido los factores geopolíticos, culturales y económicos.

La modernización y la secularización turca supusieron la transición definitiva de un sistema de Derecho religioso a un sistema de Derecho secular, llegando a su culmen con la adopción del Código Civil suizo en el 1926, si bien la recepción en Turquía del Derecho occidental había empezado un poco antes. En un primer momento, la recepción del Derecho suizo provocó en Europa tanto curiosidad como escepticismo por parte de la mayoría de los observadores extranjeros, por ser algo nuevo y accidental. Los extranjeros que observaban los cambios que se habían producido en Turquía consideraron las transformaciones surgidas como una adopción abrupta y como algo anormal que generaría grandes problemas. En su opinión, la recepción representaba un corte completo con el pasado a través de la secularización de todo el Derecho turco y entendían que lo que estaba sucediendo era algo revolucionario, en el sentido de que venía impuesto a personas que eran muy religiosas, que concebían su vida bajo el prisma de su religión, cuando durante siglos el Gobierno turco había sido un defensor a ultranza de las creencias del Islam.

Sin embargo, esta manera de pensar no era completamente correcta.

En efecto, contrario a la opinión actual, la secularización completa del sistema de Derecho turco, a través de la recepción, generó menos problemas que la occidentalización general de la vida ordinaria, puesta en marcha dentro del mismo proceso. En opinión de no pocos autores (2), las razones de que no se diera un rechazo por la población turca y fuera aceptada sin mayores problemas la recepción del Derecho suizo se debió a las siguientes razones:

1. La sustitución del Derecho religioso por un sistema de Derecho secular se hizo de conformidad de la evolución general del Derecho que se produjo a lo largo de la Historia turca. No hubo rechazo a esta sustitución en la población, al contrario, ésta lo demandaba por que el Derecho emanado de la religión no cubría sus expectativas. Así, en Turquía, mientras el Derecho llegó a separarse completamente de la religión, aunque con grandes dificultades, gracias a la secularización gradual del mismo, la religión, a través de una secularización regular de las instituciones, se convirtió poco a poco, en una cuestión de orden privado.

---

(2) H. N. KUBALI.

2. La adopción del Código Civil suizo no representó de ninguna manera una transición muy abrupta, como se supone generalmente, ya que la secularización no fue realmente revolucionaria sino que se produjo lentamente, poco a poco a lo largo de los siglos. El Derecho se fue secularizando con el paso del tiempo a través de una serie de recepciones aplicadas en las distintas ramas del Derecho, siendo la última etapa la adopción del Derecho Civil suizo, completando una evolución que, aunque considerada lenta y un poco tardía, se había desarrollado paulatinamente sin interrupción durante los 150 últimos años.

Entre las distintas razones que están detrás de esta evolución secularizadora del Derecho turco tradicional al sistema legal existente actualmente, se encuentran dos razones que necesitan una atención más específica y están relacionadas, una, con la naturaleza intrínseca de la religión y del Derecho islámico y, la otra, con características nacionales turcas.

Con respecto a la primera, hay que considerar que paradigmáticamente el factor Derecho islámico facilitó la recepción, ya que el Derecho turco antiguo formaba parte de la religión islámica, de la cual había nacido, y así religión y Derecho se confundían en un primer momento, ya que ambos estaban destinados y tenían una tendencia muy marcada a regular las actividades humanas hasta el más pequeño de los detalles; y, quizás, precisamente por esa tendencia comenzó a perder poco a poco desde el siglo X su validez, por lo menos en lo que respecta a su eficacia como sistema legal con vocación de adaptación a las nuevas realidades que en cada momento reclamaba la sociedad. Por ello, a partir de esas fechas, empezó a distanciarse del espíritu liberal y realista que le había congraciado con el pueblo turco y, finalmente, se convirtió completamente en un sistema rígido, sin capacidad de adaptación. Esto hizo renacer un derecho popular mucho más ágil que respondía más acertadamente a las necesidades del comercio y el tráfico jurídico en general; lo que provocó que en los países islámicos y, especialmente en Turquía, cada vez más se fuera dando una divergencia más acentuada entre el Derecho islámico teórico y el Derecho positivo aplicado.

Con respecto a la segunda razón es importante tener en cuenta que en Turquía un sistema de Derecho espontáneo de carácter secular había estado evolucionando durante siglos al lado de un sistema de Derecho teórico e ideal, basado en la religión y, a veces, en oposición fragante con ésta.

No obstante, la monarquía otomana mantuvo hasta su caída su constitución teocrática basada en la ortodoxia islámica, se involucró en mantener y asegurar su supremacía creciente en el Islam, y seguía utilizando la religión sobre todo como instrumento de conquista en el extranjero y de dominación en el ámbito interno del imperio. Debajo de la superestructura del imperio, un sistema de Derecho secular y nacional se fue desarrollando du-

rante todo este tiempo. Este sistema de derecho debe su existencia a los notarios y los abogados (firmans), a decisiones judiciales y a las costumbres y, también, a la doctrina de juristas turcos de reconocido prestigio, cuyos orígenes lejanos se pueden encontrar en el periodo preislámico de la historia turca. Por consiguiente, nació como producto del espíritu fundamentalmente realista de la población, creado para satisfacer necesidades administrativas, militares y económicas de un gran imperio bajo el cual vivía una población heterogénea cuyos intereses variados tenían que ser conciliados y satisfechos por la monarquía. Turquía no sólo era un país islámico, era un imperio variopinto y con muchas aristas geográficas y poblacionales. Desde el punto de vista histórico además no debemos de olvidar que Turquía antes que islámica fue romana y la cuna del Derecho romano justinianeo y anteriormente una parte de la Grecia antigua.

Según autores prestigiosos turcos actuales, entienden que el desarrollo del sistema recepcionado estuvo favorecido por la existencia en el Derecho turco, desde hace mucho tiempo, de algunas instituciones y reglas extranjeras, algunas incluso contrarias a los principios del Derecho islámico. Casos concretos se pueden nombrar: instituciones referentes a las tierras miris (públicas), el arrendamiento y el uso de ganados caballar, vacuno, bovino y caprino, la fijación de los precios de los alimentos, préstamos con interés, alquiler de la tierra, algunas reglas asociadas a la herencia y, finalmente, algunas sanciones impuestas por los sultanes. Por el contrario, también es cierto que el Derecho de Familia islámico, caracterizado por instituciones como la poligamia y la repudiación unilateral por parte del marido y por su naturaleza muy conservadora, quedó por mucho más tiempo inalterado en la evolución secular. Sin embargo, incluso en este aspecto, fue inevitable que su regulación fuera cambiando por influencia de las nuevas concepciones sociales y éticas, ya que no se adaptaban bien con los propios principios jurídicos turcos. Y así, en los primeros años del siglo XIX, cuando la expansión económica y cultural estaba favoreciendo el avance del feminismo, un fuerte movimiento intelectual tomó auge en defensa de las mujeres y de las esposas, y en contra de los derechos desorbitados que la religión daba a los maridos. En 1917 un Proyecto de Ley, limitando la poligamia y la repudiación unilateral, tuvo por objetivo reconciliar las exigencias de la religión con el espíritu secular, encontrando su apoyo en la revolución moral de las clases cultivadas contra el tratamiento que se daba a las mujeres. Estas instituciones de la poligamia y la repudiación no eran propiamente turcas, sino más bien islámicas; y se daban más en zonas rurales que en las ciudades y entre las familias ricas que entre las de clases medias y bajas.

El éxito de la recepción se aceleró con la constante occidentalización del ordenamiento jurídico a través de la aceptación durante el siglo XIX de instituciones extranjeras. A ello contribuyó enormemente la enseñanza del Derecho occidental a partir de 1870 en las universidades turcas. Por ello, la

llegada al poder de Ataturk no hizo nada más que poner fin al dualismo del régimen anterior, bajo el cual, cada vez más, las leyes basadas en la religión tuvieron menos importancia en la sociedad, pasando a tener por el contrario más interés para el ciudadano turco las nuevas leyes recepcionadas, pues éstas se adaptaban mejor a las necesidades de la vida cotidiana.

Por estas razones, la adopción del Código Civil suizo no provocó ningún problema serio, ya que, como hemos visto, fue la consecuencia, quizás un poco rápida pero natural, del Derecho en el determinismo sociológico. Sin embargo, es cierto que la recepción de los Derechos extranjeros después del Código Civil suizo generó algunos problemas más o menos serios y continuos. Pero estos problemas ya venían dándose anteriormente desde el mismo momento en que empezó la occidentalización en el siglo XVIII. Las fricciones se dieron en todos los sectores de la vida individual y social y en todos los aspectos materiales y morales, aunque en general fue bien recibida por la población turca. Población que no estuvo nunca en contra del progreso de las recepciones de una manera frontal. Era lógico que se produjeran, a veces, algunos problemas pero que sólo hay que valorarlos en su justa medida como los normales en todos los períodos de transición. En efecto, en cualquier país, incluso en aquellos que siempre han tenido el mismo sistema legal una recepción extrema como la turca, aunque tenga lugar en condiciones normales, puede crear dificultades. Esto es debido al choque entre el espíritu reformador del Derecho recibido y la naturaleza conservadora del contexto social en el país receptor. También hay que tener en cuenta, para entender las fricciones que existieron en la recepción, la diferencia inevitable entre las condiciones morales y materiales del mundo occidental y el mundo turco que en muchos aspectos eran irreconciliables, al menos en un primer contacto. Fricciones que poco a poco fueron superadas por el pueblo turco, conservando y recogiendo algunas de sus propias peculiaridades y costumbres en su nuevo ordenamiento jurídico.

Estos hechos han dado lugar a que exista actualmente una opinión entre los juristas turcos de que estas propias peculiaridades y este afán de rapidez que hubo en recepcionar el Derecho suizo de una manera completa provocó la necesidad de reformar el Código Civil turco para adoptarlo a la propia idiosincrasia y peculiaridades de Turquía.

En conclusión, la nueva superestructura del Derecho se ha construido desde mediados del siglo XIX a través de una serie de recepciones, si bien en este proceso de construcción empírico no ha habido ninguna interrupción y se ha ido adaptando a las nuevas necesidades que fueron surgiendo con el pasado de los años. Prueba de ello es que el proceso de recepción no se ha parado. La idea de pertenecer a la Unión Europea de pleno derecho incentiva aún más a los turcos a la recepción en estos momentos, como un medio de adaptación a la legislación europea. Cada nueva legislación, cada modificación de las leyes vigentes tienen siempre en su punto de mira la confluencia

con la legislación europea para que en un futuro no muy lejano pueda ser miembro de la Unión Europea, lo que supondrá que Turquía aportaría a la Unión Europea, aproximadamente, 815.000 kilómetros cuadrados con una población cercana a los 70 millones de personas, de las cuales son trabajadores activos más de 23 millones de personas.

## II. LA PROPIEDAD EN TURQUÍA. SU FORMA DE TRANSMISIÓN

### 1. LA REGULACIÓN DE LA PROPIEDAD

El artículo 12 de la Constitución turca reconoce el respeto de la nación turca por los derechos y las libertades fundamentales de todas las personas, incluyendo también en este reconocimiento los derechos fundamentales de los extranjeros. El artículo 35 de la Constitución reconoce, con carácter general, el derecho a la propiedad, tanto a nacionales como a extranjeros, y manifiesta que este derecho sólo podrá ser limitado por disposiciones legales. En este sentido, el artículo 16 de la Constitución turca, relativo al Estatuto de los Extranjeros, declara que estos derechos fundamentales de los extranjeros podrán ser limitados por la legislación turca de conformidad con el Derecho Internacional. Por su parte, el artículo 1 del Protocolo número 1 al Convenio del Acuerdo de los Derechos Humanos, firmado por Turquía, también garantiza dichos derechos. Y en concreto Turquía reconoce que: «Toda persona física o jurídica tiene derecho al respeto de sus bienes», ya sean nacionales o extranjeros, y «Nadie podrá ser privado de su propiedad sino por causa de utilidad pública y en las condiciones previstas por la ley y los principios generales del Derecho Internacional»; y «las disposiciones precedentes se entienden sin perjuicio del derecho que poseen los Estados de dictar las leyes que estimen necesarias para la reglamentación del uso de los bienes de acuerdo con el interés general o para garantizar el pago de los impuestos, de otras contribuciones o de las multas». Así pues, el acceso de los nacionales y extranjeros a la propiedad está garantizado por el ordenamiento jurídico turco, si bien sujeto, tanto para unos como para otros como para otros, a una serie de limitaciones, como son las derivadas de la protección de zonas militares, mineras, forestales y medioambientales, y otras recogidas en leyes especiales, tales como la Ley 2634 para el Fomento del Turismo; Leyes 6326 y 1702 del Petróleo; Ley 4737 sobre Zonas Industriales; o la misma Ley 6224 del Fomento de Capitales Extranjeros de 1954, hoy derogada por la Ley 4875 de Inversiones Extranjeras (3). Aunque respecto a los extranjeros, la nueva regulación sobre inversiones extranjeras

---

(3) Sobre la nueva legislación de inversiones extranjeras turca, es interesante el informe de la Oficina Económica y Comercial de la Embajada de España en Estambul denominado: «El sector inmobiliario en Turquía», agosto de 2006.

exige que el Derecho de origen del extranjero respete el principio de reciprocidad efectivo. Es decir, sólo el extranjero podrá comprar y llegar a ser titular registral de la propiedad si los ciudadanos turcos tienen los mismos derechos en el país de origen del comprador y, además, este derecho no debe ser sólo teórico sino efectivo. Respecto de ello, el Gobierno turco tiene publicado, por una parte, una relación de países que tienen reconocido esta reciprocidad, como por ejemplo España; por otra parte, otra relación publicada incluye a los países a los que se le exige determinados permisos y requisitos; y existe una tercera relación publicada de países a los que se le deniega la posibilidad absolutamente de poder adquirir bienes inmuebles en Turquía. Por último, las personas que hayan obtenido la condición de refugiados, posterior a 1951, la reciprocidad no se les exigen.

Pero también se reconoce el Derecho de propiedad al Estado, municipios y los pueblos, a las administraciones regionales, provinciales y locales, y a las empresas públicas. Asimismo se reconoce este derecho a las sociedades mercantiles, bancos, asociaciones, sindicatos y fundaciones y todas aquéllas que, según la legislación turca, tengan la consideración de personas jurídicas. En Turquía, el más grande e importante de todos los titulares de propiedad es el Estado turco, quien tiene además la titularidad de todos los derechos mineros, petrolíferos, así como es propietario de todas las zonas catalogadas como de interés militar o forestal, si bien respecto a estos últimos tiene compartida la titularidad con los municipios, en algunos casos y en algunos supuestos específicos.

El carácter para determinar la catalogación como zona militar, forestal o minera, viene dado tanto por el carácter de su uso o por el carácter de su utilidad pública. Así el Código Civil turco considera que pertenecen al Estado como bienes públicos todas las zonas rocosas, las colinas y montañas, las costas, los bosques, pastos, caminos, espacios abiertos, cementerios cuya titularidad son del Estado y no necesita ser registradas. Una segunda relación de propiedades del Estado viene catalogada como propiedades especiales del Estado; y en esta catalogación se incluyen los bienes destinados a interés público, tales como hospitales, escuelas, edificios de oficinas gubernamentales, unidades de salud y los bienes inmuebles sin destino especial que persigan igual finalidad. Por el contrario, estas propiedades sí necesitan ser registradas en unos libros especiales que se guardan en los Registros de la Propiedad. Estos bienes no pueden ser transferidos, salvo que su destino inicial se cambie de acuerdo a las normas administrativas y se haga constar el cambio de destino en el Registro de la Propiedad. En cambio, el Estado puede cambiar la titularidad de estos bienes sin cambiar su destino, si lo hace en favor de otras entidades públicas (municipios, regiones...).

El Derecho de propiedad, que viene reconocido en el artículo 633 turco, se enuncia en similares términos a los expresados en el artículo 348 del Código

Civil español. El artículo 633 del Código Civil turco, asimismo, regula la forma de adquirir la propiedad, exigiendo un presupuesto inicial, como es la inmatriculación del bien inmueble que se vaya a adquirir, y tres presupuestos posteriores para ello: *a) un negocio obligacional causal; b) un consentimiento formal a la inscripción (petición o solicitud); y c) la inscripción en el Registro de la Propiedad y Catastral*. En este sentido, el sistema turco de transmisión de la propiedad es similar al sistema suizo, que se caracteriza por que la transmisión sólo se puede hacer mediante la inscripción del contrato obligacional en el Registro de la Propiedad y del Catastro, previa solicitud.

En lo que atañe a la inscripción, viene regulada en la Ley 2644, del Registro de la Propiedad y del Catastro, modificada por la Ley 5444, de fecha 12 de diciembre de 2005 (publicada en la Gaceta Oficial de 7 de enero de 2006), en lo que se refiere a las adquisiciones por los extranjeros. Si bien hay que tener en cuenta que, respecto a las adquisiciones de bienes inmuebles por extranjeros, el Tribunal Constitucional de la República de Turquía (CCRT), en su decisión número 11 de 2007, publicada en el Boletín (Gaceta) Oficial de 16 de enero de 2008, ha anulado algunas disposiciones de aquella Ley que regulaba las ventas de propiedades a extranjeros en materia de limitaciones, por considerar que su artículo 2.*d*) ha violado el interés público. Esto obligó a la Dirección General de los Registros y del Catastro a emitir una circular suspendiendo la venta de tierras a los extranjeros «hasta nuevo aviso». Posteriormente, los impedimentos de la adaptación de la nueva ley al ordenamiento jurídico constitucional turco se subsanaron, presentándose de nuevo por el Gobierno un Proyecto de Ley —que fue aprobado— para adecuar la Ley recurrida a la decisión del Alto Tribunal. El proyecto de Ley de modificación y adecuación de la Ley del Registro de la Propiedad y del Catastro a la decisión del Tribunal Constitucional fue aprobado por la Ley 5782 (publicada en el Boletín Oficial de 3 de julio de 2008) y contiene una nueva redacción de dicha Ley del Registro de la Propiedad y del Catastro, en la que se determina con mayor exactitud legal las limitaciones para la protección de la fauna y la flora, la irrigación y utilización de acuíferos, zonas de seguridad nacional, etc.

La legislación administrativa turca somete a la propiedad a importantes restricciones a la hora de establecer la titularidad y a la hora de su adquisición (limitaciones por zonas industriales, militares, medioambientales, urbanísticas, etc.). En concreto, la misma Constitución en su artículo 169 hace una especial referencia a las limitaciones a la propiedad por razón de la protección de los bosques. Y en cuanto al derecho de propiedad de estos establece que: «A. Protección y desarrollo de los bosques: La propiedad de los bosques estatales no serán transferidas a otras personas. Los bosques estatales serán gestionados y explotados por el Estado, de acuerdo con la ley. La propiedad de estos bosques no puede ser adquirida por prescripción [...]. Respecto

de estas últimas limitaciones volveremos sobre ella cuando tratemos el análisis de la sentencia de la Corte Europea de Estrasburgo, de 13 de noviembre de 2008.

## 2. REQUISITOS PARA LA CONSTITUCIÓN Y TRANSMISIÓN DE DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES: EL NEGOCIO REAL CAUSAL COMO BASE DEL SISTEMA TURCO Y EL PROCEDIMIENTO LEGAL PARA ADQUIRIR

La constitución y transmisión de derechos reales sobre inmuebles está íntimamente vinculado con la organización del Registro Inmobiliario. Así, la preparación de los «Contratos de transferencias» de bienes inmuebles se hace de conformidad con las leyes reguladoras del Registro de la Propiedad y del Catastro, que preceptúan que estos contratos deben hacerse ante los Consejeros de Distritos (Registradores inferiores), según se establece en el artículo 26 de la Ley de Registros de la Propiedad y del Catastro.

El Código Civil turco se inclinó por el sistema romano del título y el modo para la constitución y transmisión de derechos reales sobre cosas muebles; pero tratándose de inmuebles reemplaza la tradición por la inscripción en el Registro de la Propiedad, siendo esta inscripción constitutiva. La inscripción, como en el sistema suizo y en el sistema alemán, es un requisito esencial, de tal forma que si no hay inscripción no hay transferencia de la propiedad entre los contratantes. Funciona, pues, la inscripción como un requisito esencial, sin el cual el acto de transmisión no existe. Existiendo inscripción la transmisión se produce (*forma dat esse rei*). Pero la inscripción no se fundamenta en un negocio abstracto como en el sistema alemán, sino que, como en el suizo, se exige en el Derecho turco que la transmisión recoja su causa declarada en un negocio lícito (venta, donación, permuta, herencia...), donde adquirente y transmitente declaren su voluntad de transmisión. Posteriormente se exige un acto material, la inscripción, que manifieste exteriormente el cambio realizado en el derecho real. Esta materialización exterior se provoca por la solicitud de inscripción.

Además, a diferencia del Derecho suizo, en el Derecho turco no se exige la escritura pública notarial (art. 216 del CC suizo) (4). La causa no se con-

---

(4) Sobre esta cuestión, Luis MOSSET DE ESPANÉS, en su artículo «Notas sobre el Derecho Civil turco», publicado en el *Boletín de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la Universidad de Córdoba* (Argentina), año XXXV, 1971, pág. 311 y sigs., decía que: «Turquía ha seguido, en líneas generales, el sistema suizo, pero —desgraciadamente— ha complicado el problema al disponer que el contrato originario, que es la causa de la inscripción, no pueda efectuarse ante un escribano público, sino que exige la presencia del funcionario del Registro Inmobiliario (art. 216 de la Ley del Registro Inmobiliario), si no se ha observado esa forma no se logrará la ulterior inscripción, y si se logra estará viciada de nulidad (art. 933 del CCT)».

tiene necesariamente en una escritura pública notarial, sino que, por el contrario, el negocio obligacional causal podrá recogerse privadamente, v.gr., en un escrito hecho ante un abogado. Las consecuencias de ser el sistema turco causal se podrán de manifiesto si el negocio obligacional contenía vicio de forma en el contrato, que es la causa de la inscripción, pues en este caso acarrearía la nulidad del negocio obligacional y subsiguientemente la nulidad de la inscripción. Así es que en el Derecho turco (como también en el suizo), junto a este negocio obligacional, existe el negocio real, dispositivo o de transmisión efectiva del derecho, aparte del negocio obligacional previo. Así, pues, a diferencia del Derecho alemán, basado en el negocio abstracto, en el Derecho turco existe una total conexión entre el negocio real y el obligacional. El negocio real o dispositivo está totalmente comunicado con el negocio obligacional. Si el negocio obligacional no existe o está viciado, ello repercuten en el negocio real o dispositivo y con una importante consecuencia: que si el negocio obligacional no existe o está viciado pero no resulta su inexistencia o vicios del Registro, el tercero que adquiere de buena fe confiado en lo que el Registro publica estará protegido por la fe pública registral, «gozará de protección» por el ordenamiento jurídico (art. 1.023 CCT).

Asimismo, en el Derecho turco además de los negocios obligacional y real, existe (en segundo lugar en orden cronológico de actos) una especie de consentimiento formal a la inscripción, pero con notable diferencia con el Derecho alemán: es la solicitud o consentimiento a la inscripción.

Sin embargo, en los primeros años de la adopción del Código Civil suizo en Turquía eran numerosos los contratos de transferencia de derechos reales celebrados sin llenar los requisitos de forma exigidos por la ley; en tales casos los sujetos, aunque creían adquirir esos derechos, no eran verdaderamente titulares, por lo que se plantean numerosas acciones de reivindicación e, incluso, de cancelación de inscripciones que se habían efectuado sin «causa legítima», es decir, sobre la base de contratos que no tenían las formas requeridas. Ante este problema la Jurisprudencia turca vaciló sobre qué solucionar. Pero a partir de los años cuarenta, la Corte de Casación (sentencias de 30 de abril y 10 de abril de 1940, y 28 de junio de 1944) dio una solución final al problema considerando nulas las adquisiciones realizadas sin las formas exigidas por la ley; pero reconociendo en cierta medida la existencia del contrato, al admitir, por ejemplo, que el comprador podía esgrimir la *exceptio non adimplenti contractus*, mientras el vendedor no le restituya el precio pagado por la compra.

Muchos de estos supuestos en los que se transmitía la propiedad sin inscribirla, se debían al mal funcionamiento o insuficiencia del sistema catastral. La implantación del sistema suizo en Turquía topó con el problema de la registración catastral y su acceso al Registro de la Propiedad en el momento de su implantación. Después de varios años de recepción, numerosos in-

muebles aún seguían y siguen sin haberse llevado al Catastro y al Registro de la Propiedad y, en consecuencia, no estaban inmatriculados, lo que dio y da todavía no pocos problemas y dificulta el funcionamiento del sistema. Esta falta de inmatriculación supone que en rigor sus «propietarios» no son tales, pues no tienen la titularidad jurídica del derecho que esgrimen (5). Este problema perdura aún, aunque en menor medida, y casi limitado a las zonas rurales, demostrando que la pretendida coordinación entre Catastro y Registro de la Propiedad es todavía un *desideratum* más que una realidad cumplida.

En resumen, son necesarios en el Derecho turco, una vez inmatriculada la propiedad, tres actos diferenciados para poder adquirir la propiedad: un negocio obligacional (contrato preliminar o precontrato, generalmente); un consentimiento formal a la inscripción ante el Registrador (petición o solicitud); y la inscripción por éste si al calificar comprueba que se han cumplido todas las exigencias de la legislación turca:

a) *El negocio obligacional.* El negocio obligacional se articula en el Derecho turco mediante un procedimiento complejo. Así, quien quiere comprar en Turquía lo primero que tiene que hacer, una vez tenga la convicción de querer comprar, es celebrar un contrato preliminar o precontrato con el vendedor. El otorgamiento del contrato preliminar va unido por lo general a un depósito que constituye un desembolso previo que servirá de arras de garantía hasta la completa finalización del proceso de compra, que culminará con la prestación por ambos contratantes del consentimiento formal a la inscripción ante el Registrador de la Propiedad y su ulterior inscripción. El depósito sirve de garantía al buen fin del negocio. Si el contrato no llega a celebrarse por incumplimiento debido al comprador, éste pierde el depósito que quedará en poder y beneficio del vendedor. Si la imposibilidad de la culminación del negocio se debiera al incumplimiento culpable o a la responsabilidad del vendedor o incluso por causas no imputables al vendedor, éste deberá devolverlo doblado o en la proporción estipulada. También se podrá pactar que este depósito sirva para pagar los gastos de investigación de la propiedad y cuantos estipendios fueran necesarios para culminar el buen fin de la transmisión. La razón de ser del depósito se debe a la misma dinámica del sistema de adquisición de la propiedad turca. Pues, cuando un futuro comprador pretende adquirir una propiedad tiene que realizar una serie de trámites previos que le asegure que quien le pretende vender o transmitir o

---

(5) En este sentido, MOISSET siguiendo a ELBIR en 1971, en *op. cit.*, pág. 11, asimilaba, a mi parecer no muy afortunadamente, el problema de los bienes inmuebles no inmatriculados en Turquía a las esposas no casadas, al decir que: «En Turquía, al lado de las esposas no casadas existe el problema de los inmuebles no inmatriculados, trazando el paralelismo entre estas dos situaciones de hecho, en las que no existe la titularidad jurídica del derecho, pese a que los sujetos, por desconocimiento de las normas vigentes, crean ser los verdaderos cónyuges o verdaderos propietarios».

constituir un derecho real tiene la titularidad del derecho transmitido o constituido. Ello conlleva saber: a nombre de quién está inscrito en el Registro; si el titular registral tiene la capacidad y legitimación para disponer y, en su caso, asegurarse que dicha propiedad no tiene cargas que impidan su compra o limitaciones que provocarían un menor valor de la propiedad (hipotecas, servidumbres, prohibiciones de disponer...). El depósito responde a la necesidad de garantizar que no se está malgastando tiempo y dinero innecesariamente, pues el proceso de investigación de la propiedad en Turquía es lento, difícil y a veces tremadamente complicado (6), pues no sólo hay que investigar si el vendedor es titular y tiene capacidad para transmitir, sino que junto a los datos registrales hay que tener en cuenta otras circunstancias propias del mismo sistema civil y administrativo del país. Pues el Registro no es la panacea, ni para transmitir el derecho ni para adquirir, ni constituye por sí solo la seguridad absoluta de la adquisición. Junto al trámite registral puramente, hay que realizar otros muchos, pues la presunción de exactitud que se predica de aquél no siempre se ajusta a la realidad y no siempre es defendido por el sistema. Así, será necesario aportar al Registrador una serie de documentos administrativos (certificado de la autoridad militar competente de estar fuera de las limitaciones de las zonas militares que no son pocas, certificaciones del municipio en materia de impuesto y de urbanismo; a veces certificaciones forestales y medioambientales o de zonas industriales...) para convencerle de que además de lo que publica el Registro no existen impedimentos administrativos que bloqueen la transmisión. Una vez que se tienen todos los documentos necesarios, junto con el acuerdo obligacional, se podrán llevar ante el Registrador para ante él dar el consentimiento formal a la inscripción (petición o solicitud de inscripción) y dejar el toro en suerte para que el Registrador califique. Como es de suponer, todo ello provoca un retraso considerable en la realización del negocio real o dispositivo y unos gastos considerables.

No se exige que el contrato preliminar o precontrato se haga ante un Notario (7). No es un sistema, el turco, como el español o el francés, donde se exige, con carácter obligatorio para acceder al Registro de la Propiedad, que previamente se haga ante Notario o que el documento privado previo se eleve a escritura pública notarial, mediante la *renovatio contractus*. Por lo tanto, podrá hacerse privadamente, ante cualquier persona experta (abogados) o ante persona o personas no expertas en derecho (propietario de un café o

---

(6) Para convencerse de ello sólo tiene el lector que leer los hechos de la sentencia de 4 de mayo de 2009, de la Corte Europea de Derechos Humanos del Consejo de Europa de Estrasburgo, que posteriormente analizaremos.

(7) Normalmente, la actividad del Notario va encaminada fundamentalmente a autorizar poderes, hacer testamentos y otras actividades de otras índoles, pero no impone la ley su monopolio de dar fe pública en la celebración de contratos de tipo traslativo, que sí se impone en los sistemas de corte latino.

ante un taxista...) o por los mismos interesados, pudiendo, en este caso, si se quiere hacerlo sólo ante testigos. Normalmente se hace por los abogados, aunque en las zonas rurales es muy usual el documento privado hecho por los mismos interesados exclusivamente. Ello conlleva no pocos riesgos e inconvenientes a la hora de registrar el convenio obligacional, riesgos que se evitarían si se sustanciara notarialmente. Consecuencia de ello, el notario público o el abogado van a ser los responsables de la correcta tramitación de la investigación de la propiedad, procedimiento previo a la formación de la voluntad de los contratantes.

Normalmente se aconseja que estas actuaciones sean desempeñadas preferentemente por un Notario, pues aun cuando se ha dicho que no es preceptivo, sí es aconsejable, y al menos, en otro caso, se haga bajo la dirección jurídica de un abogado (*proxy*). En este caso, el abogado deberá actuar provisto de poder expreso y bastante, debiendo ser traducido oficialmente en caso de que se trate de extranjeros compradores o vendedores, donde se haga constar que está autorizado para adquirir un bien inmueble concreto, de persona determinada y en las condiciones expresadas en el mismo; asimismo deberá constar en el poder que está autorizado para hacer la petición de adquisición ante el Registro; para obtener un número de identificación fiscal y la obtención de los títulos de propiedad (*tapu*) del Registro de la Propiedad, en nombre del cliente, etc. Esta circunstancia va a ser calificadas por el Registrador.

Así, entre las responsabilidades de investigación del notario o abogado, a modo de ejemplo, podríamos citar las siguientes:

- \* Si el vendedor tiene un buen título de propiedad, cuestión que deberá recavarse ante el Registro competente.
- \* La información de si es una propiedad plena de la tierra o de aquéllas que le da derecho sólo a vivir ocupando la propiedad pero sin la plena propiedad (propiedad horizontal, multipropiedad, condominio...).
- \* Si la propiedad que se va a trasmitir está afecta a deudas privadas (hipotecas o embargos) o públicas (impuestos).
- \* Si el edificio ha sido construido legalmente (licencias urbanísticas, medio ambientales, militares...).
- \* Si la propiedad sufre vicios o defectos graves.
- \* Recavar la verdadera voluntad de los contratantes.
- \* Si existe litigio sobre la finca que se va a transmitir.
- \* Si la forma de la escritura es la suficiente o legal para transmitir.
- \* Si constan restricciones a la edificación por motivos arqueológicos (*sitanal*), que pueden llegar incluso a la prohibición de no construir jardines o incluso a no poder cortar el césped.
- \* Recabar las correspondientes autorizaciones administrativas (militares, mineras, forestales...).

- \* La información fiscal por la transmisión (ITP y AJD o IVA).
- \* Etcétera.

Todos estos son actos previos para la conformación jurídica del contrato de transferencia, en el que es necesario hacer constar todos los detalles de la propiedad, incluida la descripción de la finca que se va a vender, su ubicación, las especificaciones técnicas, los planos, la fecha de la compra y demás detalles adicionales, el acuerdo de compra y las condiciones de pago, etc.

b) *La solicitud de inscripción.* Posteriormente será necesario que las partes intervenientes soliciten del Registrador su inscripción. Esto sucederá cuando, una vez investigada la propiedad y con todos los documentos necesarios que asegure la inscripción, los contratantes juntos y en un solo acto se presenten ante el Registrador (*Tapu sivil*), solicitando la inscripción. Esta formalidad que exige la legislación turca recuerda a la *iure in cessio* romana (8). La solicitud consiste en la prestación del consentimiento a la inscripción, siendo necesario que el comprador y vendedor estén presentes en el Registro en el momento de proceder a éste el consentimiento formal. Así, la Ley 2644 del Registro de la Propiedad dispone que el consentimiento de las partes debe de ser de mutuo acuerdo para que se dé la transmisión y que con carácter esencial, ambos contratantes o sus representantes debidamente provistos de poder suficiente y expreso (v.gr., abogados), deberán comparecer ante el Registrador (*Tapu sivil*) en el Registro del Distrito (Registro urbano) o Aldea (Registro rural) para que la transmisión se produzca, siendo este acto requisito sin el cual no se podría producir la transmisión. Sólo se da una excepción a la regla de que ambos contratantes estén presente ante el Registrador, y es en los casos de extinción de Derechos reales (hipotecas, usufructos...). Pues, en estos casos basta simplemente el consentimiento formal del titular registral manifestado ante el Registrador consintiendo la cancelación del derecho inscrito, sin necesidad de referencia alguna a la causa de la extinción.

Este consentimiento a la inscripción entendemos que es similar a la petición de inscripción del Derecho alemán, como ya puso de manifiesto SERRANO SERRANO en 1934 (9), ya que en el Derecho suizo, fuente directa del turco, en ningún texto se contraponen petición y consentimiento como términos diferentes, sobre todo cuando el Derecho suizo ha rechazado la doctrina del BGB, que —como se sabe— ha concedido valor constitutivo al contrato real abstracto, mientras que por el contrario el suizo —y entendemos que también el turco— se ha mantenido con toda su fuerza la necesidad del acto causal, lo cual nos

---

(8) ENNECCERUS, L., KIPP, T., y WOLFF, M., en *Tratado de Derecho Civil*, Tomo III (Derecho de cosas), pág. 182 y sigs., 3.<sup>a</sup> ed., Editorial Bosch, Barcelona.

(9) SERRANO SERRANO, Ignacio, en *El Registro de la Propiedad en el Código Civil suizo comparado con el Derecho español*, pág. 45, 1934.

lleva a concluir que, a pesar de las importantísimas consecuencias que produce la prestación o no prestación del consentimiento, éste debe de identificarse con la petición de inscripción, puesto que en el sistema turco esta petición no puede desligarse del negocio obligacional ni del negocio real.

c) *La inscripción.* Por último, se procederá a la inscripción. Una vez que estén ante el Registrador, vendedor y comprador o representantes de uno o de otro con poder bastante y una vez prestado el consentimiento o conformidad por el vendedor a la inscripción en favor del comprador y aceptada por éste, la legislación turca exige al Registrador que califique los documentos aportados (el precontrato y documentos complementarios, tales como poderes, la certificación militar negativa en cuanto a no estar la propiedad que se va a transmitir dentro de las limitaciones militares, certificaciones técnicas, municipales, etc.). La calificación se hará por el Registrador hábil encargado del Registro competente, pero bajo la responsabilidad administrativa del Estado. No existe en el sistema turco una responsabilidad directa por parte del Registrador calificador, como es el caso español, dada su condición de sólo funcionario, pero no profesional del Derecho. Así, el artículo 1.007 del CCT dice que: «El Estado es responsable de los daños que se produzcan como consecuencia de la llevanza de los libros del Registro de la Propiedad. Los casos en que exista responsabilidad por parte del Estado se sustanciarán ante los tribunales de la jurisdicción en que estén inscritos [“los bienes”]. Los medios de calificación son los contenidos en la Ley 2644. En concreto, la calificación se basará fundamentalmente en lo que resulte del Registro y de los documentos aportados por los contratantes y versará sobre la forma extrínseca e intrínseca de éstos, sobre la capacidad de los contratantes y sobre la legitimación y representación contenida en los poderes. No existiendo impedimentos formales ni sustanciales contrarios a la legislación, el Registrador debe inscribir la propiedad en favor del *accipiens*, quedando consumada la propiedad en favor del adquirente, y quedando éste protegido por el Registro. La calificación positiva provoca la inscripción de la propiedad en el Registro, da derecho al nuevo titular registral (adquirente) a poder pedir y obtener su correspondiente *tapu* del Registro. El *tapu* es la escritura de propiedad, en su doble condición, tanto como escritura de su derecho como certificado oficial del mismo. En este momento el comprador tiene ya su *tapu* y puede pedir copia al registrador. El *tapu* es el título legitimador de la adquisición efectuada. Es un documento oficial administrativo (escritura y certificado público a la vez) que acredita que su titular tiene los derechos de propiedad sobre una finca. En él se contiene el nombre del titular, las fotografías y la información detallada de la misma, como v.gr., donde se ubica: la provincia (İlli), el municipio o distrito (Ilçesi) o pueblo (Köyü), la parroquia (Mahallesi), la calle o avenida (Sokagi) o lugar (Mevki), número de parcela (Ada), polígono (Parsel), la finca rústica donde se encuentra (Niteligi), las áreas que tiene (Yüzölçümü), etc.

Todo ello sin perjuicio de que quepa acción contra esta inscripción por aquellas personas que crean que con ella se le ha producido un perjuicio en sus derechos, si éstos están amparados en la legislación. Por lo tanto, en la legislación turca se establece un sistema de recurso, de tal manera que cabe un primer recurso ante las autoridades administrativas registrales y catastrales y, posteriormente, se puede acceder a la vía judicial cuando las Direcciones regionales o centrales (*tapu ve katastro Müdürlüğü*) no accedan a su reclamación.

### III. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y DEL CATASTRO TURCO Y EL SISTEMA DE TRANSMISIÓN EN EL SISTEMA DE REGISTRACIÓN TURCO

#### 1. ORGANIZACIÓN, COMPETENCIAS Y FUNCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD Y DEL CATASTRO (*TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ*)

Los primeros antecedentes de los Registros Inmobiliarios en Turquía datan de las disposiciones de la época de Solimán el Magnífico (llamado también «el legislador»), y de Ahmed I, aunque estos Registros tenían sobre todo finalidades fiscales, en lugar de la función de la publicidad que hoy les caracteriza. Los juristas turcos afirman que en una primera época estos registros estuvieron bien organizados, pero pronto degeneraron y se convirtieron en algo inútil, lo que provocó prácticamente su desaparición.

La adopción del Derecho suizo hizo que el Gobierno turco tuviera que dar leyes especiales sobre el Registro, y a partir de aquí se creó un Registro inmobiliario, equiparable a los existentes en el resto de Europa, con la finalidad de dar publicidad a los derechos reales sobre inmuebles.

La transferencia de la propiedad en Turquía tiene en el Registro de la Propiedad y Catastro (*Tapu ve Kadistro*) uno de sus pilares básicos cuyas competencias dirige y organiza la Dirección General de los Registros y Catastros desde hace 150 años.

El artículo 997 del Código Civil turco dice: «Existe un Registro de la Propiedad en que se inscriben los derechos sobre bienes inmuebles...». Y el artículo 1.004 dice que: «Los bienes inmuebles se inscriben en los Libros del Registro de la Propiedad correspondientes a la región en que se encuentren situados».

Entre las competencias y funciones que la legislación turca encomienda a los Registros de esta Dirección General (*Genel Müdürlüğü*) están:

- La de registrar y dar publicidad de cualquier tipo de contratos que se celebren sobre bienes inmuebles, tales como la propiedad, derechos de servidumbre u obligaciones inmuebles; gravámenes (art. 1.008 CCT),

así como la registración de las resoluciones judiciales relativas a la protección de derechos objeto de controversias que recaigan sobre los anteriores derechos (art. 1.010 CCT).

- La modificación de las titularidades contenidas en los Registros.
- El control, protección y mantenimiento adecuado de los Registros de fincas (tierras) que están bajo la responsabilidad del Estado, y en este sentido el artículo 1.007 del CCT, dice que: «El Estado es responsable de los daños que se produzcan como consecuencia de la llevanza de los libros del Registro de la Propiedad. Los casos en que exista responsabilidad por parte del Estado, se sustanciarán ante los tribunales de la jurisdicción en que estén inscritos [los bienes]».
- La determinación y configuración de los planes nacionales referentes al Catastro que afecte a bienes inmuebles, así como la aplicación de normas que se aprueben sobre los mismos.
- La aplicación de los principios en que se basa el Registro de la Propiedad y el Catastro.
- La coordinación y desarrollo de los Registros de Tierra, Catastro y los Servicios de Cartografía, dependientes de la Dirección General.

El Organigrama de la Dirección General de los Registros de la Propiedad y Catastros está formado por:

El Director General, bajo cuya autoridad está toda la organización registral, es el máximo responsable del sistema registral turco. Por la importancia de sus deberes y funciones para el interés nacional, la Dirección General está bajo la supervisión de la Oficina del Primer Ministro, respecto del cual es responsable directo de todas sus actuaciones.

La Dirección General está dividida en quince Departamentos cuyas competencias son principalmente de control y asesoramiento y apoyo de las unidades regionales, provinciales o de distritos. Existen quince Direcciones Regionales; 1.001 Direcciones de Distrito que están a cargo de 313 consejeros, todas bajo la supervisión de las Direcciones Regionales. Cada Registro se divide en Secciones donde se hacen constar las correspondientes titularidades de propiedad, condominios, servidumbres, transferencias...

La organización del Registro se lleva por demarcaciones o zonas que suelen coincidir con aldeas o pueblos. Cada transferencia se inscribe por separado en los libros reales (por fincas) y en los libros de titularidades o de contratos. En el Libro-Registro de Tierras se inscriben la propiedad, las hipotecas, las servidumbres, así como todos los demás derechos reales reconocidos por el ordenamiento jurídico turco y que suponga el reconocimiento de derechos en favor de terceros que puedan perjudicar a terceros adquirentes. Estos derechos en favor de tercero también se hacen constar en cada uno de los Libros-Registros antes mencionados.

Cada Consejero-Director de cada Distrito Registral sólo podrá calificar, autorizar y registrar contratos cuyos bienes inmuebles y cuyas titularidades se encuentren en los límites de su circunscripción registral.

La Dirección General del Registro y el Catastro ha realizado un gran esfuerzo para organizar de manera adecuada y ágil sus oficinas y en casi todas las circunscripciones se han creado delegaciones; pero pese a ello subsisten algunos defectos de funcionamiento y dificultades técnicas que entorpecen la coordinación entre Registro de la Propiedad y el Catastro, sobre todo en algunos lugares del país. Ello hace difícil la correcta aplicación de todos los principios que inspiran la legislación registral.

## 2. EL REGISTRO CATASTRAL EN TURQUÍA

Después de la fundación de la República de Turquía en 1924 se estableció la Dirección General de Títulos de Propiedad. Consecuencia de ello, por Ley de 1925, se creó la primera Oficina Catastral. El artículo 2.613 del Código de 1934, que hizo suyo el Código Civil suizo, preveía que se crearía un Registro Catastral que estuviera coordinado con el Registro de la Propiedad, a fin de que fuera la base física de los Registros de la Propiedad en las ciudades. Posteriormente en 1950 se aprobó otro Código que completó la regulación del Registro Catastral, Código que posteriormente se actualizó y se aplicó a la propiedad y a los derechos reales de los pueblos y aldeas, con el fin de configurar los mapas catastrales que sirvieran de base física a los Registros de la Propiedad en las zonas rurales. En 1987, ambos Códigos se unifican en un sólo Código Catastral, por la Ley 3402, que entró en vigor tanto para las zonas rurales como urbanas.

El objetivo del Registro Catastral turco es determinar la posición geométrica y jurídica de todos los bienes inmuebles de Turquía, tal como se preveía ya en el Código Civil turco. Todos los trabajos catastrales que se realicen deberán seguir las disposiciones que se contienen en el plan de desarrollo y se realizarán bajo la supervisión de la Dirección General de los Registros y del Catastro y bajo la responsabilidad del Estado.

La finalidad del Registro Catastral se dirige a obtener una total coordinación entre el Registro de la Propiedad y en el Registro Catastral. Esta finalidad, como hemos dicho en otros lugares de este trabajo, es un mero *desideratum* por que, como veremos, al analizar la sentencia de la Corte de Estrasburgo, está lejos de responder a la realidad.

La legislación catastral turca determina que el procedimiento para realizar las labores catastrales se hará de acuerdo con los planes catastrales previamente determinados por la Dirección General, teniendo como límites las fronteras administrativas establecidas para cada Distrito registral, ya sea éste

provincial o de menor entidad. Se establece como garantía de los posibles titulares afectados que los planes de actuación catastral deberán ser publicados previamente antes de ser ejecutados por la Dirección Regional de que dependa, publicándose un croquis de las áreas de actuación. Los trabajos catastrales deberán ser realizados por dos funcionarios competentes, en equipos de trabajos compuestos por funcionarios técnicos de catastro, un oficial jefe del Registro de pueblo o barrio (en caso de grandes ciudades) y tres testigos expertos.

El producto final de cada actuación catastral debería de ser la obtención de la documentación técnica exigida necesariamente (como mapas y otros útiles para la identificación de las parcelas catastrales y los derechos reales afectados) para poder inmatricular las fincas del área de actuación aprobado y servirá de base para determinar la titularidad de las propiedades y las posibles ulteriores transmisiones.

Para la obtención de estos documentos se tendrán en cuenta las fronteras naturales o artificiales de la zona catastral, tales como carreteras, caminos, ferrocarriles, arcos, lagos, mares, etc., así como también podrá utilizarse para determinar las zonas catastrales la misma documentación existente sobre las mismas, tales como los títulos de propiedad e impuestos, información del alcalde de aldea o pueblo, expertos oficiales, testigos relacionados directamente con las parcelas catastrales por su trabajo en el campo o en las aldeas o pueblos. Una vez recogida toda la información se indica el titular, se procede a su medición, se establecen los linderos de todos y cada uno de los terrenos y polígonos afectados, y se hacen las correspondientes fotografías del terreno.

Después de todas estas operaciones se puede decir que la propiedad ha quedado determinada tanto física como jurídicamente. Sin embargo, se prevé en la legislación vigente la posibilidad de dar las correspondientes explicaciones del resultado final a todos los intervenientes (Jefe de aldea o barrio, testigos, expertos, de acuerdo con las normas contenidas en la legislación) y la posibilidad de que los interesados puedan oponerse, bien por cuestiones de derecho, tales como no estar de acuerdo a quién se ha adjudicado la titularidad de una parcela, o por razones de hecho, como errores en la cuantía, o no estar de acuerdo con la determinación geográfica.

El recurso o demanda se interpone ante la Corte catastral, siendo un equivalente a nuestro recurso administrativo. El recurso y su resolución tienen como objeto dar una solución al conflicto planteado. A su vez, esta resolución puede ser recurrida ante los Tribunales, si no se está de acuerdo con la resolución de la Corte catastral.

La legitimación para recurrir corresponde a los titulares de la propiedad, pero también pueden hacerlo aquellas personas que, teniendo derechos sobre los bienes objeto de la actividad catastral, se hayan visto perjudicados en sus derechos, incluidas las entidades e instituciones públicas.

Si no se plantean objeciones, o si es firme la resolución administrativa o la judicial, el resultado del procedimiento catastral se hace definitivo desde el punto de vista jurídico y desde el punto de vista geométrico, dándose por aprobados los mapas catastrales; y mediante acta (entendemos que administrativa) se hace constar definitivamente en los Libros del Registro de la Propiedad y del Catastro.

Una vez inscritos los propietarios de las fincas pueden solicitar del Registro algunos servicios, tales como copia certificada de los mapas, bajo pago de los aranceles públicos establecidos por la Dirección General de los Registros.

Cabe la posibilidad de modificaciones posteriores del Catastro. Así, por motivos sobrevenidos se puede renovar los antiguos mapas por otros nuevos mapas catastrales como, por ejemplo, en caso de catástrofes (inundación de la finca, terremotos...) o reconstrucción de la parcela por edificación.

Por último, hay que tener en cuenta que el Catastro se estructura sobre la base del Distrito (dividido en barrios y subdivididos en distritos menores) como unidad en zonas urbanas; en cambio, la unidad es la aldea en zonas rurales; la unidad se mide en kilómetros cuadrados.

### 3. PRINCIPIOS QUE RIGEN EL SISTEMA REGISTRAL TURCO

El sistema registral turco se basa en el negocio real causal y no abstracto, que estudiamos anteriormente en el apartado de la adquisición de la propiedad y se basa en los siguientes principios (10) que a continuación analizaremos:

- \* El principio de inscripción constitutiva, donde no es requisito esencial la instrumentalización pública de la escritura previa.
- \* La presunción de exactitud del Registro derivado del principio de legitimación.
- \* El principio de fe pública registral.
- \* El principio de prioridad.
- \* El principio de especialidad teniendo a la finca como base del Registro.
- \* El principio de coordinación entre Catastro y Registro, donde el Registro es llevado por un funcionario público (*Tapu sivil*).
- \* El principio de calificación registral, y
- \* El principio de publicidad formal.

---

(10) GARCÍA GACÍA, José Manuel, en *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*, Tomo I, pág. 401 y sigs., Editorial Civistas, S. A., Madrid, 1988.

ROCA SASTRE, Ramón M.<sup>a</sup> y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luis, en *Derecho Hipotecario*, Tomo I, pág. 1 y sigs., Bosch, S. A., Barcelona.

a) *Principio de inscripción constitutiva*

El Derecho turco, como en el Derecho alemán y en el suizo, la inscripción de los derechos reales es constitutiva, de tal manera que si no hay inscripción no nace el derecho de propiedad para el adquirente. Pero a diferencia del Derecho alemán, donde la inscripción se articula sobre la base del negocio abstracto, en Turquía (como en Suiza) su sistema registral está articulado sobre la teoría del título y el modo y no sobre el acuerdo real abstracto que caracteriza al Derecho alemán. Ahora bien, en el sistema turco, el modo, tratándose de bienes inmuebles, es sustituido por la inscripción en el Registro, que suplanta con ello a la tradición posesoria. Pero esta regla general, como toda regla, tiene sus excepciones. Así, en los supuestos de ocupación, prescripción *contra tabulas* y otras, la adquisición de la propiedad se produce entre particulares, pero no obstante incluso aquí también es necesario que el ocupante o el que gane la prescripción tengan que inscribir si quiere verse reconocido en los derechos que el ordenamiento jurídico da a los titulares registrales. Del mismo modo, tampoco se exige en el Derecho turco al Estado (el mayor propietario de Turquía) la inscripción de sus derechos de propiedad. En este mismo sentido, aquellas propiedades que se consideren que no tienen dueño, tampoco es necesaria la inscripción, pues en este caso se entiende que todas las propiedades catalogadas como *res nullius* son del Estado. Esto plantea no pocos problemas con relación a los adquirentes de buena fe, como es el caso de la sentencia del Tribunal de Estrasburgo que posteriormente comentaremos.

b) *La presunción de exactitud y el principio de legitimación*

En el Derecho turco, como en el suizo, rige la presunción *iuris tantum* de que el Registro se presume exacto, salvo prueba en contrario. Presunción que arropa al titular registral mientras no se declare la inexactitud del Registro, en cuyo caso si el Registro era inexacto, corresponde al Estado con arreglo al artículo 1.007 del CCT responder de los daños y perjuicios que se hayan generado por su inexactitud.

Consecuencia de la presunción de exactitud, el titular registral no sólo cuenta con la posibilidad de ejercitar las acciones reales ordinarias, sino incluso también podrá ejercitar las acciones posesorias o interdictales, en el mismo sentido que se recoge en el artículo 937 del Código Civil suizo, que fue la base para sustentar también nuestro artículo 41 de la LH y la base de sustentación de la presunción posesoria de nuestro artículo 38 de la LH. La razón de esta atribución de acciones posesorias reside en la diferencia de medios existente para adquirir bienes muebles e inmuebles, puesto si bien

en ambos supuestos se exige cumplir con la teoría del título y el modo, es cierto también que el modo, la transmisión posesoria, se contempla de distinta manera para unos y otros. Basta la transmisión posesoria en los muebles, pero en los inmuebles esa transmisión posesoria se sustituye por la inscripción en el Registro de la Propiedad. Pero además la legitimación registral es fundamental en el sistema turco a los efectos expuestos, ya que sólo el titular registral tiene la legitimación de la facultad de disponer. Por ello, los *Tapu siciali* deben calificar por lo que resulte del Registro para comprobar que el que se dice transferente es titular inscrito, pues de lo contrario, aunque haya habido dos o más transmisiones no registradas, lo que procederá será recuperar el trato sucesivo, por los medios que también existen en Derecho turco y que por cuestiones de espacio no es posible detenernos a estudiar en este primer trabajo, pero que existen procedimientos que, aún siendo puramente administrativos, se asemejan, al menos en cuanto a su finalidad, a los recogidos en la legislación suiza y la española.

### c) *Principio de fe pública registral*

El derecho turco recoge como principio la protección a terceros derivada de la fe pública registral, en los casos en que existan posibles vicios del negocio obligacional o inexactitudes del Registro de la Propiedad y del Catastro, de tal manera que el que adquiera la propiedad u otros derechos reales fundándose de buena fe sobre una inscripción en el Registro, gozarán de protección. El Derecho turco, como ya hacía el artículo 973 del Código suizo, recoge el principio de fe pública registral en su artículo 1.023 al decir que: «Gozarán de protección los derechos de terceros que adquieran de buena fe un bien o derecho *in rem*, basándose en la información que figure inscrita en los libros del Registro de la Propiedad».

El ámbito de esta protección abarcaría no sólo al que adquiere a título oneroso sino también al que adquiere a título gratuito. Por el contrario, no se extiende esta protección al heredero, pero no por adquirir a título gratuito sino por ser éste un sucesor a título universal. El heredero no es tercero porque tiene la misma condición que su causante, en virtud de la sucesión a título universal. De este artículo 973 del Código suizo recogió también el artículo 34 de la Ley Hipotecaria española la frase: «será mantenido en su adquisición». Mientras que en el Derecho turco esta frase: «serán mantenidos en su adquisición» se modifica formalmente por la frase: «Gozarán de protección los derechos de los terceros...».

El Derecho turco, al igual que el suizo, en cuanto al concepto de buena fe, hace recaer la fuerza del mantenimiento de la adquisición en la nota de diligencia, pues al igual que el artículo 974 del Código Civil suizo, esta

diligencia se centra en la idea que el adquirente no sería de buena fe si ha conocido o debido de conocer los vicios. Así, si la inscripción se hizo indebidamente y el tercero conocía o debía de conocer que se había inscrito indebidamente, no quedará protegido por la fe pública registral. En estos casos, el perjudicado por la inscripción indebida puede accionar contra el tercero invocado su mala fe y pedir la rectificación del Registro en base a la irregularidad de la inscripción. En este supuesto tiene especial importancia la investigación de la correcta titularidad registral que el notario o el abogado deben de hacer para provocar la correcta inscripción y presupone la necesidad que notarios o abogados actúen diligentemente, pues bajo su responsabilidad deberá hacerse dicha investigación para una buena redacción del negocio obligacional. Sin embargo, es necesario tener en cuenta que, independientemente de la diligencia que deben poner notarios o abogados para realizar su misión, la última responsabilidad de dejar entrar y provocar un título (*tapu*) erróneo en el Registro de la Propiedad y del Catastro en último término será del Registrador (*Tapu sivil*), haciendo responder directamente al Estado turco de las deficiencias del sistema público de registración. La diligencia debida entraría dentro de la diligencia de un buen padre de familia. Este es el caso de la reciente sentencia de la Corte Europea de los Derechos Humanos de Estrasburgo (Sección 2.<sup>a</sup>) de 13 de noviembre de 2008, definitiva de 4 de mayo de 2009, recaída a consecuencia de la demanda número 17203/03, donde se relata un caso en que los adquirentes compraron una granja confiando en los datos del Registro, no habiendo tenido constancia por éste de que dicha parcela era de propiedad estatal y sometida a las limitaciones derivadas de la legislación forestal, cuando los transmitentes de los demandantes habían obtenido una escritura, donde no constaban dicha limitación y había disfrutado de la parcela para uso agrícola durante sesenta años, constando en el Registro que los titulares eran los transmitentes y sin que además constara que existiera litigio sobre la finca adquirida.

Distinto es el problema que se puede plantear si el que adquiere con conocimiento del negocio obligacional previo o sabiendo de situaciones meramente personales, puede ser considerado adquirente de mala fe o no. Parece que predomina una concepción restrictiva de la mala fe, entendiéndose que el conocimiento de situaciones personales no implica necesariamente la mala fe del adquirente, pues en mismo sentido que comentaba don Jerónimo GONZÁLEZ (11), «el conocimiento de los compromisos personales del constituyente no sirve para calificar la adquisición». Se aplican pues los presupuestos germánicos de la buena y la mala fe. En este sentido Ignacio SERRANO (12) señalaba

---

(11) Jerónimo GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, en *Estudios de Derecho Hipotecario y de Derecho Civil*, Madrid, 1948, Tomo I, pág. 162.

(12) SERRANO SERRANO, I., en *op. cit.*, pág. 125.

que el conocimiento de la invalidez del Registro (mala fe) debe recaer siempre sobre el derecho real y no sobre el derecho personal, y por tanto no existe la mala fe si el tercero adquirente conoce la existencia de un derecho personal tendente a la constitución de un derecho real.

Por último, el principio de fe pública registral abarca en el Derecho turco también a los datos de linderos y planos de la finca, tal como figuran en el Registro, por lo tanto parece que abarca también a los datos catastrales. El problema que esto plantea supone una cuestión dudosa: ¿Qué predomina a la hora de resolver cuestiones litigiosas, los límites consignados en los planos o los hitos o mojones existentes en el propio terreno? Entendemos que de la legislación catastral que admite la renovación de los datos catastrales se infiere que predominan los linderos catastrales, sin perjuicio de que el que crea que tiene derecho pueda provocar la modificación de dichos planos.

d) *Principio de prioridad. El Libro Diario*

Existen en el Derecho turco libros de propiedad, libros de servidumbres u obligaciones inmuebles y libros de gravámenes (art. 1.008 CCT). Pero a efectos de la praxis registral existe, como en el Derecho suizo y a diferencia del Derecho alemán, dos libros de vital importancia a los efectos del principio de prioridad, que también rige en el sistema turco: El Libro Diario y el Libro de inscripciones.

La fecha de prioridad la da la presentación en el Libro Diario y no el lugar que ocupe el derecho en el Libro de Inscripción. La fecha de inscripción se retrotrae a la fecha de presentación contenida en el Libro Diario, igual que en el Derecho español. Así, los derechos reales nacen, toman su prelación y reciben su fecha por la inscripción en el Libro Mayor. Pero, las inscripciones que se practiquen en el Libro Mayor (Inscripción) han de hacerse, en consecuencia, por el orden de los asientos en el Libro Diario. En el caso que se produzca un error en la inscripción en el Libro Mayor, en principio ha de estarse a lo que resulte del Libro Mayor, sin perjuicio del derecho que le asista al perjudicado para ejercitar la acción de rectificación, ante la Corte Catastral, apoyándose en lo recogido en el Libro Diario.

Respecto al rango, rige como en Derecho alemán, la teoría del rango fijo o de parcelas de valor respecto a las hipotecas.

e) *El principio de especialidad. La finca como base del Registro. La coordinación del Registro y el Catastro*

El principio de especialidad en el sistema de registración turco tiene como base la finca, en base al sistema de folio real, que se inicia con la inma-

triculación de la finca, que es una operación independiente pero coordinada con las distintas transmisiones y constituciones de derechos y en donde el Catastro interviene de modo coordinado con el Registro de la Propiedad. La finca es la unidad del Registro, pues todo el sistema gira a su alrededor, empezando por la inmatriculación registral de la misma, en íntima conexión con el Catastro.

La inmatriculación se practica de oficio por el mismo Estado quien realiza, dadas las especiales particularidades de la propiedad turca, actuaciones de inmatriculación a través de las distintas Comisiones del Catastro. El Derecho turco además tiene la característica de pretender la total coordinación entre Catastro y Registro de la Propiedad, pues el Registro se apoya en los planos catastrales, determinando la base física real de la finca, de tal manera que los linderos resultantes de ellos gozan de protección a efecto de la fe pública. Esta coordinación es más bien un *desideratum* que una realidad, pues siempre no se da esta coordinación, sino al contrario, aparecen muchas veces una descoordinación total entre lo que publica el Registro de la Propiedad y la realidad efectiva.

Otra característica del Derecho turco es un sistema de *numerus clausus*, pues el artículo 1.008 CCT manifiesta que: «Los derechos sobre bienes inmuebles que, a continuación se mencionan, se inscriben en los libros del Registro de la Propiedad:

1. Propiedad.
2. Derechos de servidumbres u obligaciones inmuebles; y
3. Gravámenes.

No obstante, mediante anotaciones pueden constar en el Registro verdaderos derechos personales, gracias a lo cual surten ciertos efectos negativos de derecho real o afección. Así se anotan los derechos personales de compra, opción de compra, arrendamientos, restricciones del derecho a enajenar derivadas de la conservación de derechos litigiosos, embargos, quiebras o reclamaciones de quienes creen tener derecho real inmobiliario o cuya adquisición se hallen pendiente de alguna formalidad o subsanación. Estas anotaciones son oponibles a terceros.

En este sentido el artículo 1.010 del CCT dice que:

«Podrán inscribirse en los libros del Registro de la Propiedad las siguientes causas limitativas de la facultad de disposición:

1. Resoluciones judiciales relativas a la protección de derechos objeto de controversia.

La limitación de la facultad de disposición, cuando se inscriba, podrá ser invocada frente a aquellos que más tarde obtengan derechos sobre el bien».

f) *Principio de calificación registral*

La calificación del Registrador (*Tapu sicil*) es mucho más extensa que en los sistemas de corte alemán, al ser el sistema turco un sistema basado en un sistema causal y no abstracto, dada la amplitud que le da el tener que calificar el negocio obligacional, el negocio real, la petición o solicitud de inscripción y los datos catastrales y administrativos aportados en los términos ya puestos de manifiesto a lo largo de la exposición. La calificación turca se caracteriza por que es más extensa que la que el sistema español confiera al Registrador.

Corresponde al funcionario registrador calificar toda la legalidad, con mayor intensidad si cabe que el registrador español, pues acumula en su calificación todas las competencias que en España corresponden al notario y las suyas propias. La función calificadora debe realizarse con una total diligencia, pues se la impone la exigencia de que el Registro, dada su naturaleza obligatoria y constitutiva de derecho, se encuentre totalmente correcto. No puede entrar en el Registro ninguna operación sin legitimación previa del requirente en cuanto a su derecho de disposición y al título sobre el cual se funda la operación. Así deberá calificar su identidad en relación al titular registral; la capacidad de disponer, la existencia de una causa legítimamente válida; la observancia de las formalidades exigidas en la ley; los documentos justificativos y, especialmente, el *tapu* sobre el cual se realiza el acto y la competencia del juez que emite, en su caso, la resolución judicial y la calidad de firmeza de la resolución, pagos de depósitos, certificaciones de pagos en caso de expropiaciones, calidad de heredero, incluso el mismo funcionario puede calificar por los conocimientos que tenga en razón de su cargo aquellos datos que puedan afectar a la titularidad o a la calificación, por estar a su cuidado la exactitud del Registro.

La calificación del funcionario registrador está bajo el control del Servicio Interno de Inspección de la DG de los Registros y del Catastro, y sus decisiones pueden recurrirse ante la Corte Catastral Regional, y contra las resoluciones de ésta cabe el recurso ante los Tribunales de casación.

A diferencia del sistema español en el que es muy discutida la naturaleza de la función calificadora (13), en el sistema turco el acto de calificar no hay duda de que debemos enmarcarlo dentro de los actos administrativos. En este caso el servicio público que cumple la institución registral turca se encuentra dentro de aquellos actos que podríamos denominar como un verdadero acto administrativo, y dado el carácter exclusivo funcional de la autoridad de la

---

(13) Se discute en nuestro Derecho sobre la naturaleza de la calificación registral. Unos la ubican como un acto dentro de la naturaleza de los actos de jurisdicción voluntaria. Otros la consideran como un acto administrativo. Recientemente Juan José PRETEL SERRANO lo considera como una actividad quasi-jurisdiccional (en «La calificación registral y su alcance», en *RCDI*, núm. 712, marzo-abril de 2009, pág. 721 y sigs.).

que emana y a la naturaleza de la función a que está sometido, la función calificadora se desenvuelve como verdadero procedimiento administrativo.

g) *Principio de publicidad formal*

El Registro de la Propiedad turco es público, pero no de forma ilimitada, sino respecto de aquellos que justifiquen o acrediten un interés. Este interés no se refiere a un interés jurídico sino a un interés razonable. Es decir, habrá que demostrar un interés justificado en la consulta, con prueba ligera, que será apreciada por el Registrador competente a su libre arbitrio. Así el interés del cronista de la ciudad o de la persona encargada de la estadística, en consultar las hojas del registro, no es un interés jurídico, sino científico, pero este interés científico pudiera ser justificado. En cambio, el interés de un titular de derechos reales es a la vez interés jurídico y justificado. En este mismo sentido, el que en Turquía desee adquirir una finca, aunque no sea titular de un derecho real, o sea acreedor del titular de la propiedad también tiene un interés justificado y jurídico de consultar el Registro. En todo caso, este derecho de consulta se puede delegar a través de la representación. No lo tiene, en cambio, un interés justificado el/la que vaya a contraer matrimonio y desee saber los gravámenes de la finca de la mujer o el marido, por ejemplo. Por la misma razón, tampoco lo tendrá el padre o madre de él o ella. Si, finalmente, el Registrador considera justificado el interés y permite, en consecuencia, consultar el Registro o facilitar copias del mismo, el propietario no podrá deducir reclamación por ello.

En cambio, en el caso de la negativa por parte del Conservador, cabrá recurso a la Corte Catastral y en su caso en vía judicial.

Para mayor perfección el Derecho turco tiene un sistema de anotaciones o asientos provisionales con objeto de dar mayor cobertura al Registro respecto a determinadas especialidades que, aunque no constituyan derechos reales, merecen protección registral. Es el caso de las anotaciones que se deben practicar, v.gr., cuando se abren procedimientos que afectan a los derechos registrados. El efecto de estas anotaciones es hacer oponibles *erga omnes* esos derechos (generalmente personales) que pudieran surgir como consecuencia de lo resuelto en estos procedimientos. También se dan en las denominadas inscripciones provisionales, v.gr., cuando se ejercita una acción de rectificación del Registro por el que se alega un derecho real.

#### IV. UN CASO PRÁCTICO DEL SISTEMA REGISTRAL TURCO EN LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL EUROPEO DE DERECHOS HUMANOS DE ESTRASBURGO, DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2008 (Definitiva de 4 de mayo de 2009): ASUNTO DEVECIOGLU CONTRA TURQUÍA (Demanda núm. 17203/03)

##### 1. RELATO DE HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO RECOGIDOS EN LA SENTENCIA

La sentencia tiene su origen en la demanda (núm. 17203/03) contra la República de Turquía, presentada el 2 de mayo de 2003 ante el Tribunal de Estrasburgo al amparo del artículo 34 del Convenio para la protección de los derechos humanos y las libertades fundamentales («el Convenio») por dos ciudadanos turcos, don Serhat y doña Feriha Devencioglu, en las que los demandantes, basando su pretensión al amparo de los artículos 1 del Protocolo número 1 y el artículo 13 del Convenio alegaron que las autoridades nacionales turcas les habían despojado de sus bienes sin haberles pagado una indemnización y que el derecho interno no disponía de medios eficaces para oponerse a las actuaciones de las autoridades y obtener una indemnización por dicho despojo. La demanda se admitió y el 14 de agosto el presidente de la Sección Segunda decidió notificar la demanda al Gobierno turco.

Entre los hechos y circunstancias del caso relevantes recogidos en la sentencia para nuestro análisis sobre el sistema registral turco, podemos señalar los siguientes (14):

1. En 1926, el Estado turco (el Tesoro) vendió una parcela de terreno conocida como la Granja Yana, situada en Balikesir, a una persona que posteriormente se la vendió a los antecesores de los demandantes («familia Yavas»).
2. El 12 de septiembre de 1986, la Comisión del Catastro Forestal (la «CCF»), llevó a cabo un ejercicio de delimitación de linderos (*tahdit çalismasi*). La finalidad de este ejercicio era detectar áreas forestales que no hubiesen sido incluidas en el mapa catastral. Tras este ejercicio, la CCF determinó que una parte de la Granja Yana había sido calificada indebidamente como suelo agrícola. La CCF la recalificó como suelo forestal. En consecuencia, el 31 de julio de 1987, la CCF inició un procedimiento de revocación, encaminado a la anulación parcial de la escritura de propiedad (*tapu*) (15).
3. El 11 de noviembre de 1987, los predecesores de los demandantes, la familia Yavas, interpusieron un procedimiento ante el Tri-

---

(14) Se recogen los hechos literalmente de la misma sentencia.

(15) Dato importante a tener en cuenta a efectos del principio de presunción de exactitud del Registro.

- bunal Catastral de Marmaris, al haber sido clasificada como suelo forestal una parte del terreno que ellos tenían inscrito. Solicitaban al tribunal que anulase los resultados del ejercicio de delimitación de linderos y reclasificase su terreno como fuera del área forestal.
4. El 24 de octubre de 1988, el tribunal llevó a cabo un estudio topográfico del terreno, con ayuda de tres peritos en ingeniería de montes, agrícola y catastral. El ingeniero de montes dibujó un croquis de la zona y lo dividió en una serie de parcelas, denominadas (A), (B), (C), (D), (E), (F), (F) y (G). Una vez examinado el croquis, el tribunal consideró que estaba conforme con los planes generales del suelo.
  5. El 9 de agosto de 1990, el Tribunal Catastral de Marmaris dictó resolución favorable a los predecesores de los demandantes, la familia Yavas, con respecto a las parcelas (A), (B), (C) y (F) sobre el croquis elaborado por peritos designados por el tribunal. No obstante, desestimó la demanda con respecto a las parcelas (D) y (G), por considerar que formaban parte de los bosques estatales. La Dirección de Bosques recurrió en apelación.
  6. El 16 de marzo de 1992, el Tribunal de casación casó la sentencia anterior, al estimar que el Tribunal Catastral se había equivocado en su evaluación de la naturaleza del suelo. Observó que, aunque la flora natural hubiese sido destruida, el suelo continuaba siendo forestal. Señaló, además, que el Tribunal de primera instancia se había basado en las escrituras de propiedad presentadas por los litigantes y que la medida del terreno había sido aumentada de 8.000 a 8.640 metros cuadrados en virtud de la sentencia del Juzgado Civil de Erdek, de fecha 8 de septiembre de 1960. No obstante, y dado que la Dirección de Montes no había sido parte en aquel procedimiento en curso, el fallo del Juzgado de Erdek no tenía ningún efecto vinculante a efectos del procedimiento en curso. En consecuencia, el Tribunal de Casación devolvió el asunto al Tribunal Catastral de Marmaris para que volviera a enjuiciarlo.
  7. El 15 de junio de 1994, los demandantes compraron la Granja Yana a la familia Yavas. La página correspondiente de los libros del Registro de la Propiedad no contiene ninguna anotación relativa al procedimiento.
  8. En fecha no especificada, tras la compra de la Granja Yana por los demandantes, el Registro de la Propiedad de Marmaris invitó a los demandantes a intervenir en el procedimiento. El tribunal acumuló entonces el procedimiento de los demandantes al ya iniciado por la Dirección de Montes, que alegaba que una parte de la parcela número 142/2 se encontraba dentro de los linderos forestales.

9. El 18 de junio de 1994, el Tribunal Catastral de Marmaris llevó a cabo un segundo examen topográfico con ayuda de nuevos peritos.
10. El 14 de mayo de 1995, el Tribunal Catastral de Marmaris desestimó la demanda de los demandantes, basándose en el informe elaborado por los peritos, que concluía que el terreno controvertido en cuestión formaba parte del suelo forestal y que el anterior grupo de peritos se había equivocado en su evaluación. El tribunal ordenó entonces que se registrase la parte del terreno denominada parcela (A) en el croquis, y que medía 1.106,91 metros cuadrados, a nombre del Tesoro, como suelo forestal. La parcela (A) se segregó de esta forma de la parcela número 2, propiedad de los demandantes, y se unió a la parcela número 3, propiedad del Tesoro, como bosque público.
11. El 12 de diciembre de 1995, el Tribunal de Casación casó la resolución, basándose en un insuficiente examen de los hechos. Además, el tribunal consideraba que el derecho de apelación de los demandantes (que entre tanto habían heredado la granja) había prescrito en relación a las parcelas (D) y (G). Las partes aceptaron, por tanto, que las parcelas (D) y (G) formasen parte de los bosques públicos.
12. Posteriormente el procedimiento relativo al nuevo examen por parte del Tribunal de Casación y el Tribunal Catastral de Marmaris continuaron, y se elaboró un nuevo croquis del terreno objeto de controversia. El nuevo croquis calificaba a determinadas partes del terreno como parcelas (D1) y (F1).
13. Finalmente, el 24 de noviembre de 1999, el Tribunal Catastral de Marmaris falló que las parcelas (A), (B), (C), (D1), (F) y (F1) formaban parte del suelo forestal. Señaló, no obstante, que las parcelas (C) y (E) eran suelo agrícola. El tribunal desestimó la demanda de los demandantes y falló que la parcela (D1), que medía 1.106,91 metros cuadrados, debía ser registrada a nombre del Tesoro y que el suelo restante, que medía 19.176,09 metros cuadrados, se registrase a nombre de los demandantes (la mitad del terreno para cada uno de ellos). Tanto los demandantes como la Dirección de Montes apelaron.
14. El 30 de octubre de 2000, el Tribunal de Casación desestimó la apelación de los demandantes. No obstante, sólo admitió la apelación de la Dirección de Montes con respecto a la parcela (F1). El tribunal consideró que el tribunal de primera instancia no se había pronunciado con respecto a la parcela (F1), aunque hubiese llegado a la conclusión de que dicha parcela formaba parte del suelo forestal.

15. El 25 de diciembre de 2000, los demandantes solicitaron al Tribunal de Casación que rectificase la resolución anterior por lo que se refería a la parcela (F1).
16. El 13 de junio de 2002, el Tribunal Catastral de Marmaris ordenó la inscripción de la parcela (F1) a nombre del Tesoro. Señaló que la sentencia relativa a las parcelas (A), (B), (C), (D), (D1), (E), (F) y (G) ya era definitiva y que, por tanto, no era necesario volver a pronunciarse.
17. El 7 de marzo de 2002, el Tribunal de Casación desestimó la solicitud de los demandantes de rectificación de la resolución de fecha 25 de diciembre de 2000. Esta resolución fue notificada a los demandantes el 11 de noviembre de 2002.
18. Los demandantes han limitado su demanda ante el Tribunal de Estrasburgo a la parcela (F1).

En resumen, las alegaciones de los demandantes se fundamentaban en la vulneración del artículo 1 del Protocolo número 1 al Convenio ya señalado anteriormente, pues entendían que el Estado turco había clasificado una parte de su terreno como bosque público y había sustraído su propiedad de la esfera de sus titulares registrales, sin que hubiera mediado indemnización alguna por ello. Se les había, pues, privado ilegalmente de la titularidad de la parcela (F1), infringiendo tanto el derecho interno como el Derecho Internacional. «Subrayaban, en este sentido, que el terreno objeto de controversia había sido vendido por el Estado a una persona en 1926 y que, a partir de aquel momento, había cambiado de manos como suelo agrícola, conforme a la legislación nacional. Los datos obrantes en el Registro de la Propiedad no contenían ninguna anotación indicativa de que se tratase de bosque público, o que impidiese su enajenación. Por lo tanto, habían adquirido el terreno a su anterior propietario de buena fe y confiando en las inscripciones oficiales obrantes en el Registro. Sin embargo, la CCT y los tribunales nacionales habían descrito el terreno en cuestión como bosque público, en contra de las inscripciones del registro que acreditaban su propiedad, y habían desestimado injustamente su reclamación judicial. Los demandantes alegaban, además, que la privación de su terreno les había forzado a vivir en la pobreza, por que había constituido la principal fuente de ingreso».

Por su parte, el Gobierno turco alegó que los demandantes nunca habían sido dueños de la finca litigiosa y no gozaban del derecho de propiedad sobre el terreno discutido en el sentido del artículo 1 del protocolo número 1, pues habían comprado el terreno cuando el derecho del vendedor estaba sujeto a controversia, pues ellos compraron en 1994 y el litigio sobre el terreno se estaba sustanciando desde 1987 y, en consecuencia, nunca fueron propietarios. En estas alegaciones fundamentaban el no haber infringido el artícu-

lo 1 del Protocolo número 1, pues no se daban los parámetros exigidos por este artículo.

El Tribunal de Estrasburgo, para resolver el caso, partió del análisis de los artículos 1 del protocolo número 1 y del artículo 13 del Convenio, separando en su estudio la cuestión sustantiva propiamente dicha de la cuestión formal o de tutela efectiva de los demandantes.

Así, en cuanto a los fundamentos en que basa sus razonamientos de carácter sustantivo propiamente, el Tribunal parte de dicho artículo 1 del protocolo número 1, que dice:

«Toda persona física o moral tiene derecho al respeto de sus bienes. Nadie podrá ser privado de su propiedad sino por causa de utilidad pública y en las condiciones previstas por la ley y los principios generales del Derecho Internacional.

Las disposiciones precedentes se entienden sin perjuicio del derecho que poseen los Estados de dictar las leyes que estimen necesarias para la reglamentación del uso de los bienes de acuerdo con el interés general o para garantizar el pago de los impuestos, de otras contribuciones o de las multas».

El Tribunal, analizando este artículo, entiende que éste contiene tres normas: una primera general, contenida en el primer párrafo que recoge un principio de carácter general que consagra el goce y disfrute pacífico de los bienes; una segunda, que se refiere a los requisitos que serán necesarios para poder privar de sus «posesiones» a los titulares; y la tercera, que recoge el reconocimiento a los Estados de controlar el uso de los bienes. Y en base a estas tres normas, que no son excluyentes sino complementarias, entiende el Tribunal que como las dos últimas normas contenidas en este artículo se refieren a casos en los que se produzca interferencias en el disfrute pacífico de los bienes, ésta debe conectarse con la primera que recoge el principio general que establece el derecho que tiene todo titular a ser respetado en su propiedad. En este sentido, entiende que este derecho ha sido vulnerado, pues el Gobierno turco desconoció esta norma realizando una expropiación sin la correspondiente indemnización. Para ello se fundamenta en que ha quedado demostrado por los demandantes que tenían la propiedad de la parcela litigiosa por que: 1. Compraron, amparándose en lo que el Registro publicaba, que es la única autoridad en Turquía encargada de la inscripción y transmisión de bienes inmuebles. 2. De acuerdo con el Derecho turco, cualquier limitación relativa a los bienes debe ser inscrita en los libros del Registro de la Propiedad. 3. No conocieron ni hubieran podido conocer que la parcela estaba sujeta a las limitaciones nacidas de su condición de bosque público. 4. Obtuvieron su inscripción y una escritura reconociendo por parte del Estado su derecho a través del Registro de la Propiedad. 5. Los derechos de los demandantes que adquirieron bienes basándose en la información que obra en el

Registro de la Propiedad y que éste publique están protegidos y cualquier daño o perjuicio que resulte de la mala llevanza de los libros es responsabilidad del Estado turco.

En cuanto a la cuestión de la vulneración del principio de tutela efectiva, el Tribunal acogió también este argumento de los demandantes en base al artículo 13 del Convenio, pues éstos alegaban que no existían recursos internos eficaces para obtener una indemnización.

Efectivamente el artículo 13 del Convenio ampara a los demandantes al decir que: «Toda persona cuyos derechos y libertades reconocidos en el presente Convenio hayan sido violados tiene derecho a la concesión de un recurso efectivo ante una instancia nacional, incluso cuando la violación haya sido cometida por personas que actúen en el ejercicio de sus funciones oficiales». De los hechos y circunstancias que rodearon al caso litigioso se observa que claramente no hubo la posibilidad efectiva de recibir una satisfacción por la privación de su derecho desde el punto de vista procesal; y en consecuencia tampoco la hubo para que materialmente este resarcimiento del perjuicio causado tuviera su compensación equilibrada y equitativa. Se infringió, por parte del Gobierno turco, el derecho sustantivo, registral y el procesal.

En consecuencia, el Tribunal de Estrasburgo, al encontrar que se había producido una violación del Convenio y de sus protocolos y como el derecho interno turco sólo permitía de manera imperfecta reparar las consecuencias de dicha violación, declaró admisible la demanda y falló, entre otros asuntos, que respecto de la cuestión relativa al artículo 41 del Convenio, referente a la cuantificación de la indemnización, invitaba al Gobierno turco a presentar sus observaciones escritas al respecto y en particular a informar al Tribunal sobre los acuerdos a que pueda llegar con los demandantes.

A los efectos del Derecho Registral turco, tenemos que poner de manifiesto que la sentencia del Tribunal del Estrasburgo analiza en su punto 34 los supuestos de incumplimiento de la legislación turca, declarando infringido el principio de fe pública registral y de tutela efectiva contenido en el Convenio.

Conforme al principio de fe pública registral, el sistema registral turco prevé en el artículo 1.023 del CCT que: «Gozarán de protección los derechos de terceros que adquieran de buena fe un bien o derecho *in rem*, basándose en la información que figure inscrita en los libros del Registro de la Propiedad». En el caso enjuiciado por el Tribunal de Estrasburgo se da el caso que los demandantes compraron, amparándose en lo que publicaba el Registro, que en el momento de la adquisición no contenía inscrita la limitación de bosque público sobre el bien litigioso. Por lo tanto, no publicaba esta limitación y, en consecuencia, dado el carácter restrictivo que la legislación turca da a la mala fe habría de haber entendido que dicha limitación no podría haberse opuesto contra aquellos por considerárseles terceros. Efectivamente, cuando compraron en 1994 en el Registro de Marmaris, dicha limitación

no existía. Es más, desde 1926 en que se vendió por el Tesoro turco a una persona que a su vez después la volvió a vender la finca a la Familia Yavas, la finca había sido explotada como finca agrícola, por lo que ni siquiera se sabía externamente su dedicación como bien forestal. Por lo tanto existían en origen dos circunstancias que presuponían, al menos, la buena fe de los demandantes: una de hecho, como era su dedicación agrícola, y otra de derecho, pues en el Registro no constaba la limitación impeditiva de la propiedad a ser vendida como libre, por lo que los adquirentes, según el mismo derecho turco, eran dueños de la finca al haber adquirido de su titular registral en los términos previstos en la legislación turca y haber obtenido una escritura (*tapu*) del mismo Estado turco. A estas dos circunstancias hay que añadir una tercera: en el Registro no constaba por ningún medio apto (anotación) en el momento de la venta que se estuviera siguiendo un litigio sobre el bien. Esto reforzaba a un más el carácter de titulares del dominio de los demandantes, según el mismo Derecho turco. El hecho de que el Registro de Marmaris en fecha no determinada tras la compra invitara a los demandantes a intervenir en el procedimiento abierto, no conllevaba ninguna pérdida de sus derechos, pues esta invitación, al ser posterior a la venta, no les sustraía ningún derecho previamente ganado.

Los distintos croquis que se hicieron por el Catastro en sucesivos momentos no impiden para nada el hecho de que pudieran ser expropiados, pero en este caso si esta actividad, legítima de todo Estado, se pusiera en marcha, debería hacerse con todas las garantías exigidas en el artículo 1 del Protocolo número 1 al Convenio. Es decir, respetando la propiedad, y en caso de necesidad de expropiación por causa de utilidad pública, debiera dárseles la correspondiente indemnización de acuerdo con la legislación específica de la materia. Otra cosa sería un expolio.

La solución que el Tribunal de Estrasburgo acogió, admitiendo la demanda e invitado al Gobierno turco a ponerse de acuerdo en la indemnización a que tenían derecho los demandantes, tiene también su respaldo en la legislación turca. Pues de los fundamentos de derecho base de la resolución se infiere que el Estado turco había infringido su propia legislación al desconocer los principios básicos de su sistema registral y, en consecuencia, era él el que tenía que responder por los errores de sus funcionarios. Así: 1) No hicieron constar la limitación de bien forestal en el registro; y 2) No hicieron constar mediante anotación la existencia de litigio sobre la finca, provocando la aparición de un tercero protegido por la fe pública registral, principio básico del sistema registral turco. Por ello, es al Estado turco a quien corresponde reparar el daño causado, de acuerdo con su legislación.

2. CONSIDERACIONES JURÍDICAS Y APLICACIÓN CORRECTA DEL SISTEMA TURCO DE REGISTRACIÓN AL CASO ENJUICIADO
  - a) *Principio de presunción de exactitud del Registro y responsabilidad del Estado*

En el caso recogido en la sentencia, se pone de manifiesto como en 1994 los demandantes compraron, fiándose de lo que el Registro de Marmaris publicaba, que no era más que los transmitentes tenían inscrita su titularidad dominical (eran propietarios) y que no pesaba sobre la finca ninguna limitación que se les pudiera oponer. Es decir, que los demandantes compraron confiando en lo que les decía la única institución encargada de la inscripción y transmisión de bienes inmuebles: el Registro de la Propiedad. De acuerdo con el derecho y práctica nacionales compraron de los que aparecían como dueños y sabiendo que no existía limitación alguna sobre los bienes transmitidos, pues de acuerdo con el Derecho nacional turco, cualquier limitación relativa a los derechos transmitidos deberían haberse inscrito en los libros del Registro de la Propiedad. En este sentido, el artículo 1.010 del CCT, párrafo 2.º dice: «La limitación de la facultad de disposición, cuando se inscriba, podrá ser invocada frente a aquellos que más tarde obtengan derechos sobre el bien». A *sensu contrario*, la limitación que no está inscrita no puede perjudicar a terceros adquirentes. Lo cierto es que esta obligación que competía al Estado turco, y en su caso a los originarios adquirentes, de haber hecho constar en el Registro la limitación de que la parcela litigiosa estaba sujeta a las limitaciones provenientes de su condición de bien forestal no se llevó a cabo. Existió, pues, una deficiencia de constancia en la publicación de la limitación. La publicidad que daba el Registro no era la correcta. La información que les facilitó el Registro a los demandantes se presumía exacta. Esta presunción de exactitud hizo que se creara una situación jurídica protegida desde un primer momento. El Estado turco, de acuerdo a su propia legislación nacional, debería haberlos protegidos de acuerdo con el artículo 1.023 CCT como titulares. Pero no lo hizo y, por el contrario, no los tuteló ni desde el punto de vista sustantivo ni desde el punto de vista procesal, produciéndose una situación de desamparo que dio lugar al despojo del derecho sin justa causa, por considerar a los demandantes como no dueños, y además no les dio los resortes procesales para poder defender sus derechos adecuadamente, como corresponde a un Estado de Derecho, mediante un sistema de recursos eficaces.

En consecuencia, el desconocimiento del principio de presunción de exactitud del Registro dio lugar a un tercero protegido por la fe pública registral, pues si bien en el Derecho turco la inscripción hace dueño al que adquiere, basado en los postulados jurídicos exigidos por la legislación turca, por sí

sola no conlleva siempre necesaria y absolutamente esta adquisición, pues también existe el principio que la inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos en origen.

Pero en el supuesto enjuiciado en la sentencia vimos que los demandantes era subadquirentes de segundo adquirente y, en estos supuestos, sí procedería la protección del artículo 1.023 del CCT. Esta protección que predica dicho artículo debería, al menos, haber sido dirigida por el Gobierno turco al reconocimiento de sus derechos como propietarios, pues el Registro publicaba una situación concreta en la cual se apoyaron para adquirir sus derechos los demandantes, sin perjuicio que después se hubiera apreciado el interés público medioambiental del suelo, instando el correspondiente procedimiento expropiatorio con el pago de su justiprecio.

Por el contrario, el Gobierno turco consideró que, al no ser dueños, tenía derecho a despojarlos de su derecho sin indemnización alguna. Por lo tanto, todo ello se debió a un cúmulo de errores de la Administración turca, lo que va a hacer responsable al Estado turco, en base al artículo 1.007 del CCT, que dice: «El Estado es responsable de los daños que se produzcan como consecuencia de la llevanza de los libros del Registro de la Propiedad. Los casos en que exista responsabilidad por parte del Estado se sustanciarán ante los tribunales de la jurisdicción en que estén inscritos [los bienes]». Fue el mismo Estado turco con sus errores en la llevanza de los libros el que creó una apariencia registral en la cual se ampararon los demandantes y, en consecuencia, el daño o perjuicio causado de la llevanza de los libros es responsabilidad del Estado turco, quien tendría que haber asumido el anormal servicio de su Administración. Sin embargo, la legislación turca reconoce al Estado su derecho a poder expropiar cuando el interés general o la utilidad pública lo demanden. Por ello, la solución lógica que habría de haberse dado debía de haber partido de la conciliación, mediante la integración del ordenamiento, de todas las disposiciones del ordenamiento jurídico turco, de tal manera que se debería haber activado la normativa sobre las limitaciones forestales después de haber cumplido con la legislación registral y, en concreto, las disposiciones emanadas del principio de fe pública registral.

b) *Principio de fe pública registral*

En este sentido, el artículo 1.023 del CCT dice: «Gozarán de protección los derechos de terceros que adquieran de buena fe un bien o derecho *in rem*, basándose en la información que figure inscrita en los libros del Registro de la Propiedad».

Este artículo, semejante al artículo 34 de nuestra Ley Hipotecaria (también a la legislación hipotecaria alemana), habla de que «Gozarán de protec-

ción...», en términos parecidos a nuestro artículo 34, que habla de que «será mantenido en su derecho».

La conciliación de este artículo 1.023 del CCT con la legislación administrativa en favor de las zonas forestales y medioambientales tiene fácil solución y no debe de plantear problema, pues aun cuando este artículo 1.023 es categórico a la hora de proteger a los adquirentes que compraron confiando en la información que le suministraba el Registro de la Propiedad, no es contrario a la aplicación de la limitación forestal administrativa. Ambas disposiciones son aplicables. Así, el artículo 1.023 va a defender a los adquirentes, quienes seguirán siendo propietarios en los términos que publicaba el Registro. Pero este artículo no va a impedir que el Estado turco pueda hacer suya la parcela litigiosa por causa de utilidad, pero siempre con la correspondiente indemnización preceptiva, pues lo que no cabe es que un Estado que ha firmado la Convención de Derechos Humanos proceda a apropiarse de un bien infringiendo el artículo 1 del Protocolo número 1 al Convenio, aunque sea por una justa causa (el medio ambiente), sin que proceda dar una respuesta equitativa al acto de expropiación a través de la correspondiente indemnización. Esto fue lo que incumplió el Estado turco. Expolió un derecho de unos particulares en base a una pretendida inexistencia del derecho de propiedad en los demandantes, desconociendo el principio de fe pública registral y la normativa de expropiación. Consideraba que los demandantes no eran terceros protegidos por que le faltaba el requisito de la buena fe. Entendía el Estado turco que los adquirentes-demandantes sabían que la parcela comprada, según el Registro, era litigiosa. Cuestión que no era cierta, al menos de lo que resulta de las actuaciones. Ciento es que los antiguos titulares, transmitentes de la parcela, estaban en litigio con el Estado turco desde 1987, a consecuencia de una delimitación de linderos llevada a cabo por la Administración catastral en 1986, pero por ningún medio de prueba se constata que antes de la compra supieran de esta circunstancia los demandantes. En cambio, sí constaba que el Estado turco no había hecho uso de la previsión de anotar las demandas y procedimientos en curso, ya sea vía de anotaciones o de asientos provisionales. Tampoco constaba que el Tribunal Catastral hubiera ordenado la modificación a través de la renovación de los asientos, lo que supuso además una nueva negligencia por parte del Estado turco. Sólo en fecha posterior a la venta (y por lo tanto a la inscripción), el Registro de la Propiedad de Marmaris invitó a los adquirentes a intervenir en el procedimiento seguido contra dicha parcela (F1). Es en este momento cuando hay que pensar que tomaron conocimiento de la nueva situación catastral y de su posible limitación forestal. Resulta cuando menos paradójico que fuera el mismo Estado turco el que vendiera en 1926 a los antecesores de los transmitentes dicha parcela y sólo a partir de 1986 se diera cuenta de su condición de bosque público, lo que implica, por otra parte, que la pretendida coordi-

nación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad no es del todo perfecta. Pero independientemente de la situación en que se encontraba el bien litigioso, lo que no cabe duda es que los demandantes estaban protegidos por el principio de fe pública registral. La buena fe se presume también en el sistema turco. El concepto de buena fe recae sobre la diligencia tenida por los demandantes. Éstos hicieron lo que tenían que hacer: investigaron, de acuerdo al Derecho turco, la titularidad por lo que resultaba del Registro. Comprobaron en el Registro quiénes eran los titulares y comprobaron que no había limitación obtativa a su futuro derecho y, en consecuencia, compraron al asegurarse que no había impedimentos que pudiera truncar su futuro derecho. Además esta investigación fue refrendada por la calificación registral del funcionario público encargado del Registro, quien calificó favorablemente la solicitud de inscripción según el negocio obligacional y de lo que resultaba del Registro. Consecuencia de esta actuación obtuvieron una escritura (*tapu*) que les acreditaba y legitimaba como propietarios, en el sentido del artículo 1 del Protocolo número 1, hasta que fueron privados ilegalmente de su propiedad en virtud de sentencia judicial firme, lo que supuso una ilegalidad manifiesta a los ojos de la Corte Europea de Derechos Humanos. Las razones del Estado turco se basaban en un interés público en aras de la protección de la naturaleza y de los bosques y, en consecuencia, perseguía un objetivo legítimo. Pero, frente a este interés público, el Estado turco olvidó el derecho que asistía a los demandantes: su derecho de propiedad. Para conseguir aquel objetivo de protección de la naturaleza y de los bosques, previamente el Estado turco debió cumplir con su legislación registral teniéndolos por propietarios y partiendo de aquí haber expropiado pagando la indemnización correspondiente por la propiedad adquirida por los demandantes. Sólo de esta forma se hubiera evitado el despojo a que fueron sometidos los demandantes, pues, al tener éstos «posesiones» en el sentido del artículo 1 del Protocolo número 1, se produjo la infracción de la legislación interna turca y la del Derecho internacional y, en consecuencia, un desequilibrio injusto, que debe ser subsanado con medidas equitativas que lo remedien, recuperando el equilibrio equitativo entre la protección de la propiedad y las exigencias del interés general.

c) *El sistema de recurso en el sistema registral turco*

De la sentencia comentada se deduce que el sistema de recursos se articula como un recurso de carácter administrativo en su primera fase. Los recursos se presentan ante los Tribunales Catastrales y cabe recurso ante el Tribunal de Casación correspondiente. La duda que se plantea leyendo la sentencia es si estos tribunales de casación son verdaderamente jurisdicciona-

les, en el sentido de que se resuelven ante verdaderos jueces o es un mero tribunal administrativo más en segunda instancia. La duda surge al haber invocado los demandantes la vulneración del artículo 13 del Convenio, pues en base a este artículo alegaban «que no existían recursos internos eficaces para obtener una indemnización por la privación de sus bienes». Esta falta de tutela efectiva parece que con esta alegación lo que quiere hacer ver a la Corte Europea es que: o bien, sólo existe el recurso administrativo para estos supuestos sin posibilidad de acudir después a los tribunales ordinarios; o bien, que los Tribunales de Casación en apelación suponían el final de la jurisdicción judicial, sin que verdaderamente existiera una segunda instancia judicial.

## V. CONCLUSIONES

A la vista de todo lo dicho podemos sacar del sistema de transmisión de la propiedad y registral turco una serie de conclusiones, tomando como base los efectos que dicho sistema produce:

1. El sistema registral turco hay que valorarlo en principio como positivo, en cuanto que se basa en un sistema de inscripción constitutiva. La compra de una propiedad con título público inscrito aminorá en gran medida la pérdida de la titularidad por evicción, la aparición de cargas no inscritas y disminuye las posibilidades de pleitear. Desde el punto de vista de los inversores, la propiedad inscrita, como es el caso de Turquía, aun cuando existan otros problemas, revaloriza la inversión y da seguridad a aquellos que ponen sus ahorros en inmuebles.
2. Por el contrario, el sistema de adquisición turco tiene de negativo que es un registro que no se basa en la documentación pública notarial, como fase previa a la inscripción. El negocio obligacional, aunque puede ser autorizado por un notario, lo normal es que sea redactado por un abogado, e incluso por los particulares. Esto puede provocar muchas consecuencias perniciosas para la seguridad del tráfico, como sería su posible falta de rigor en la redacción y que el documento redactado por una persona ajena al notariado no tenga la fuerza probatoria que sí se le reconoce al documento público notarial, no sólo del hecho o acto que documente, sino también de la fecha y de la identidad de los intervenientes. Esta labor, que correspondería, según el sistema español, al Notariado, la suple en el Derecho turco el Registrador (conservador del Registro) a quien, según la legislación turca, corresponde el control de la legalidad de los intervenientes, así como corresponde a éste también recibir las declaraciones de aquellos, calificar el documento que contiene el negocio obligacional y

comprobar si, para la solicitud de inscripción, los contratantes tienen la capacidad suficiente para que sea válida tal petición y, en consecuencia, calificar positivamente el contrato de transferencia. El *tapu* emitido por el Registro (escritura y certificado a la vez de propiedad) sustituye a la escritura notarial.

3. El Registro de la Propiedad turco tiene también de positivo que es un registro de fuertes efectos, pues no es un registro de mera publicidad. Por el contrario, quien compra un bien inscrito en un registro turco sabe que tiene a su favor la presunción de exactitud del registro y el principio de fe pública registral (art. 1.023 CCT), de tal manera que el sistema turco garantiza la seguridad jurídica de la contratación. Así, si posteriormente el registro se rectificara el que haya adquirido fijándose de lo que el Registro publicaba por el juego del principio de la fe pública registral, gozará de protección en su adquisición o al menos el Estado responderá de su negligencia.
4. Consecuencia de esto hay que decir positivamente del sistema turco que, en caso de error en la llevanza de los registros, el Estado turco se hace responsable de los daños y perjuicio que pudieran derivarse de su inexactitud, aunque ciertamente de la sentencia comentada pareciera lo contrario.
5. Por el contrario, negativamente hay que decir del sistema turco que no es un registro íntegro e integrado. Y no lo es por que no contiene toda la información jurídica atinente al inmueble, pues en muchos casos hay que consultar otros registros administrativos y otras instituciones para saber la situación jurídica del derecho real que se va a adquirir, constituir o modificar. Así, el comprador de un inmueble en Turquía debe pedir una serie de certificaciones para poder saber en qué estado se encuentra el bien y el derecho sobre el que se va a constituir, modificar, transmitir o extinguir derechos. Así, será necesario pedir el certificado de la autoridad militar competente que diga que sobre el inmueble no pesan restricciones por causa de la seguridad militar y la defensa. Es conveniente pedir certificación de la Dirección de Montes o de los Institutos encargados de la Conservación de restos arqueológicos (*sitalan*) de que no pese sobre ellos limitaciones por razones de protección del medio ambiente o en defensa del patrimonio del Estado; o certificaciones negativas de zonas industriales o turísticas, etc. Por ello, sería aconsejable que el Registro turco, como ocurre con otros, estuviera coordinado con otras instituciones, como las municipales, urbanísticas, las medioambientales, etc.
6. En principio, también pudíramos valorar como positivo la pretendida coordinación del Catastro y el Registro de la Propiedad. Pero como hemos visto en la sentencia comentada, esto no siempre sucede así. Sí

es cierto que el Estado turco tiene una gran experiencia de coordinación entre el Catastro y el Registro, siendo esta coordinación exigida imperativamente por las normas, tanto civiles como administrativas, pero en muchos casos es más un *desideratum* que una realidad.

7. Creemos que el Registro turco tiene a su favor que están a cargo de juristas-funcionarios con una fuerte preparación y experiencia, al menos en los Registros de grandes ciudades, que ejercen funciones calificadoras amplias, como hemos visto, ya que asumen el papel tanto del registrador español como el del notario, bajo una jerarquía administrativa fuerte. La llevanza de los registros por juristas con una fuerte preparación es lo lógico, si se pretende tener un sistema en que los asientos registrales se presuman exactos, íntegros, concordantes con la realidad y en el que la inscripción dota de efectos frente a terceros de aquello que publica el Registro. Resulta pues imprescindible que el registrador turco (*Tapu sivil*) cuente con una fuerte preparación para emitir su juicio, pues de su decisión dependerá que se cumpla la finalidad del solicitante de la inscripción y, en su caso, la protección de terceros.
8. Otra de las cualidades favorables del sistema registral turco es la amplitud y extensión del ámbito de la calificación, como ya pusimos de manifiesto. El Registrador califica no sólo la forma extrínseca y las formas intrínsecas del documento, sino también la capacidad de los contratantes, y asume la totalidad del control de la legalidad, pues aunque el documento obligacional haya sido otorgado por un notario, el sistema turco impone al registrador calificar no sólo el contrato de transferencia, sino también la solicitud y el negocio obligacional en su totalidad.
9. Por último, creemos que el sistema registral turco juega y va a jugar en el futuro inmediato una influencia decisiva en su mercado inmobiliario. Las últimas reformas que el gobierno turco está llevando a cabo en este sector, con especial atención a lo que se refiere a las inversiones extranjeras, van a propiciar un importante flujo de capitales extranjeros deseosos de encontrar un lugar seguro para invertir, después de los nefastos acontecimientos que se han venido produciendo en otros lugares del mundo. La política del gobierno turco se ha dirigido a establecer un sistema jurídico, ya adaptado en gran medida al sistema occidental, que garantice la seguridad jurídica en este mercado. La última Ley de inversiones extranjera busca la finalidad de dar seguridad al inversor extranjero, que antes de la ley se veía atrapado en una maraña de limitaciones de todo tipo no inscritas en el Registro de la Propiedad, lo que provocaba inseguridad y, a veces como hemos visto por la sentencia recogida en este documento, la

arbitrariedad, dando la sensación en el inversor de no estar protegido por las normas registrales. De ello, esperamos y debemos sacar la impresión que estas y otras normas complementarias van a suponer un estímulo para el sistema registral turco. Sería recomendable que esta renovación normativa sirviera para corregir los posibles defectos del sistema turco. El despegue de la economía turca depende —como ha entendido el gobierno turco— de la captación de capitales externos. La situación mundial, aunque parezca que no está en su mejor momento, está provocando un efecto beneficioso para Turquía, dada su situación estratégica dentro del mundo occidental y con una especial relación con la UE y EEUU. La captación de capitales depende también, en gran medida, del mercado de valores. Entre ellos, los valores hipotecarios son de gran importancia, pues son los bonos, cédulas o participaciones hipotecarias valores negociados en los mercados y garantizados con las carteras hipotecarias de las entidades que lo emiten. Ciertamente este sector va a exigir, después de la crisis financiera mundial, un fuerte control preventivo para evitar las llamadas hipotecas basuras (*sub prime*), que se produjeron por una falta de control preventivo y por la negligencia en el control de las Agencias de Valoración de los Valores Hipotecarios, que sólo hacían las valoraciones de las emisiones con el objeto de mejorar o empeorar la clasificación o *rating* de las emisiones. Si Turquía no quiere repetir en su territorio los errores del pasado norteamericano, debe de proveerse de un buen sistema hipotecario, fuerte de pleno efecto, adaptándolo a las nuevas necesidades que le pueda provocar la liberación de su mercado hipotecario. Este sistema debería fundarse en nuestra opinión en un sistema que se basara: 1) en un sistema de publicidad que atribuya fuertes efectos al acto o negocio inscrito; 2) en un Registro íntegro y perfectamente coordinado con otras instituciones de las que dependan cuestiones tales como, catastrales, urbanísticas, fiscales, medioambientales...; 3) en un Registro ágil, basado en las nuevas técnicas electrónicas (firma electrónica; información *on line*, técnicas telemáticas...); 4) en la calificación realizada por funcionarios juristas cualificados; 5) en procedimientos específicos y sumarios que defiendan realmente el derecho inscrito con causa de oposición muy limitadas y que dejen al interesado la posibilidad, no sólo de la vía administrativa sino también la judicial, con un sistema de recursos aptos para cumplir con el principio de la tutela efectiva; 6) en un sistema de titulación pública, ya esté monopolizado por un solo operador jurídico (notario público), ya sea compartido con otros, en algunos supuestos concretos (notarios y registradores); y 7) en un registro que garantice la contratación, no sólo en el ámbito inmobiliario,

sino también en el hipotecario, de manera que ampare emisiones de bonos hipotecarios calificados por sus características económicas o en los que las agencias de evaluación (*rating*) no sólo tengan en cuenta sus propios intereses, sino también los aspectos jurídicos de los productos emitidos (16).

## RESUMEN

### *TURQUÍA REGISTRO Y CATASTRO*

*Las nuevas circunstancias surgidas de la actual crisis económica en el marco inmobiliario han hecho que no pocos inversores busquen nuevos paraísos financieros donde invertir sus ahorros. Uno de ellos ha sido y es Turquía, eterna candidata a la entrada en la UE y gran receptora de inversiones inmobiliarias procedentes de EE.UU. y de muchos países europeos. Turquía es un país con posesiones en Europa y Asia, con más de 800.000 kilómetros cuadrados y una población de más de 70.000.000 de habitantes. Es por ello el interés del estudio de su sistema registral inmobiliario, pues todos sabemos que la primera condición para invertir en propiedades inmobiliarias es que el país receptor de la inversión tenga un sistema jurídico seguro en materia de propiedad inmobiliaria.*

*El presente trabajo jurídico tiene por objeto acercar al lector al conocimiento del sistema registral turco. Para ello, el autor ha tomado como recurso metodológico el análisis de la sentencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos de Estrasburgo, de fecha 4 de mayo de 2009, que resuelve un caso en que la base fáctica del mismo fue la propiedad inmobiliaria y su base sustantiva fue el Derecho Inmobiliario Registral de Turquía.*

## ABSTRACT

### *TURKEY PROPERTY REGISTRATION AND THE CADASTRE*

*The new circumstances arising from the current economic crisis as pertains to real estate have caused no few investors to seek new financial havens where they can invest their savings. One of these havens has been and is Turkey, the eternal candidate to accession to the EU and a great recipient of real estate investments from the USA and many European countries. Turkey is a country with possessions in Europe and Asia, with more than 800,000 square kilometres and a population of over 70,000,000 inhabitants. That is the reason for the study's interest in the Turkish property registration system, for we all know that the first condition for investing in real property is that the investee country must have a legal system that provides certainty in matters of real property.*

*This legal paper has the object of acquainting the reader more closely with the Turkish registration system. As the methodological resource for doing so, the author has chosen to analyse the judgment of the European Court of Human Rights in Strasbourg of 4 May 2009, on a case whose factual basis was real property and whose substantive base was the property registration law of Turkey.*

---

(16) GÓMEZ GÁLLIGO, J., en «Los sistemas registrales en el mercado inmobiliario e hipotecario», en *RCDI*, enero-febrero de 2009, núm. 711, págs. 400 a 402.

*El artículo está dividido en dos partes bien diferenciadas: una primera parte en donde se estudia propiamente el Derecho turco, y una segunda parte donde se analiza en especial la sentencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos.*

*En la primera parte se recoge en concreto: una parte introductoria al Derecho turco histórico; la forma de transmisión de la propiedad actual; la estructura orgánica del Registro de la Propiedad y el Catastro y los principios que inspiran el sistema registral de Turquía.*

*En la segunda parte se hace aplicación de aquel Derecho turco a la resolución dada por el Tribunal Europeo de Derechos Humanos de Estrasburgo en su sentencia de 4 de mayo de 2009.*

*Por último, el autor hace una crítica al Derecho registral turco, basándose en el Derecho comparado de los sistemas inmobiliarios occidentales y en especial en los sistemas inmobiliarios europeos, del cual es hijo el sistema turco.*

*Hay que hacer la observación que sobre el Derecho Registral turco hay aún poca bibliografía en castellano, incluso ésta es escasa en idiomas de los que generalmente suelen nutrirse los estudiosos de los Derechos de nuestro entorno.*

*The article is divided into two well-differentiated parts: the first part, where Turkish law proper is studied, and a second part, where the judgment of the European Court of Human Rights is the subject of special analysis.*

*The first part addresses, more specifically: an introduction to historical Turkish law; the current procedure for transferring ownership; the organic structure of the property registration system and the cadastre and the principles underlying the registration system of Turkey.*

*In the second part, Turkish law is applied to the decision given by the European Court of Human Rights in Strasbourg in its judgment of 4 May 2009.*

*Lastly, the author gives a criticism of Turkish registration law based on the comparative law of Western property systems, especially European property systems, which are the parent to the Turkish system.*

*It must be observed that there is yet very little literature in the Spanish language about Turkish registration law, and such literature is even scarce in the languages generally drawn upon by the persons who study the laws of the countries near us.*

*(Trabajo recibido el 31-8-2009 y aceptado para su publicación el 16-2-2010)*