

Reflexiones acerca del principio de legalidad

A José María Olmos Clavijo, Notario, y al Registrador Ángel Gómez Vírveda, excelentes compañeros y mejores amigos, con mi agradecimiento.

SUMARIO: INTRODUCCIÓN.—EVOLUCIÓN HISTÓRICA. REFERENCIA SUCINTA AL DERECHO COMPARADO.—EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD: VERTIENTES.—TITULACIÓN PÚBLICA: DOCUMENTOS NOTARIALES, JUDICIALES Y ADMINISTRATIVOS.—LA FUNCIÓN CALIFICADORA DEL REGISTRADOR: CONCEPTO, NATURALEZA Y CARACTERES.—ÁMBITO EN DOCUMENTACIÓN NOTARIAL, JUDICIAL O ADMINISTRATIVA.—MEDIOS Y PLAZO.—SUS LÍMITES.—EFECTOS O RESULTADOS.—CONSIDERACIONES FINALES.

INTRODUCCIÓN

La Teoría General del Derecho tiene como uno de sus principales cometidos el desarrollar, en base a las regulaciones concretas de los peculiares sectores jurídicos positivos, los llamados por HENKEL «conceptos jurídicos generales». Todos estos conceptos o principios generales deben ser entendidos como los elementos sustentadores e informadores del Derecho positivo. Son la quintaesencia del ordenamiento y orientadores de la labor del intérprete.

Con razón dice JOSÉ MARÍA CHICO que aunque con anterioridad a don JERÓNIMO GONZÁLEZ se utilizara en el Derecho Inmobiliario la palabra *principio* (antes de la Ley Hipotecaria por LUZURIAGA y después por OLIVER), es cierto que tanto «el concepto como su formación y desenvolvimiento», se deben a la portentosa aportación científica de don Jerónimo, para quien los principios hipotecarios son «aquellas orientaciones generales o direcciones fundamentales que informan la disciplina estudiada y sirven para resolver los problemas concretos».

Sigue afirmando CHICO que, en general, la doctrina está muy de acuerdo en el valor histórico, científico y práctico de la técnica de los principios hipotecarios. Y cita a NÚÑEZ LAGOS, CRISTÓBAL MONTES y ROCA. «El valor histórico lo demostró NÚÑEZ LAGOS a través del estudio comparativo de los sistemas para encuadrar al español; el científico... idea que mantiene CRISTÓBAL MONTES al considerarlos imprescindibles para la elaboración del Derecho inmobiliario como ciencia, facilitando su comprensión, exposición y difusión... El valor práctico lo representa ROCA SASTRE, al estimar que los principios sirven de guía al juzgador, economizan preceptos y facilitan la comprensión de la materia».

Estos son los criterios que podríamos llamar clásicos o tradicionales en torno a la definición de los llamados principios hipotecarios. Frente a ellos no han faltado ni faltarán críticas adversas. Así SANZ niega no solamente su valor teórico, sino práctico. Teórico, porque según este autor no obedecen a un criterio rigurosamente científico ni sirven para una exposición metódica del Derecho hipotecario. Práctico, porque lo más que puede afirmarse de ellos es su valor puramente interpretativo.

En un reciente trabajo decíamos que nos parece mucho más valiosa la posición muy de actualidad de otros autores como TIRSO CARRETERO O GIL MARQUÉS, que tratan de superar la pura técnica de los principios hipotecarios y ensamblarlos con la realidad jurídico-social. El primero, en su ponencia presentada en el Congreso de Buenos Aires, opina que si los principios no fueran más que deducciones lógicas del texto de la Ley Hipotecaria, el ordenamiento hipotecario se iría poco a poco desconectando de los problemas reales. Para mantener el valor vinculante de la Ley es preferible reconocer sus limitaciones y su subordinación a los principios generales del Derecho. Hay que retornar a la idea «del Derecho como previo a la ley».

El segundo, también en Buenos Aires, consideraba en su ponencia que ha llegado el momento de volver la vista a los aspectos sociológicos y reales del problema. Se alza contra el dogmatismo. Nos ha llevado a una hipertrofia de los principios, que impiden las renovaciones necesarias para estar al día en la finalidad de la institución del Registro de la Propiedad. De ahí que defienda la existencia de un solo principio: el que se refiere a la «organización del tráfico jurídico».

Y añadíamos que lo destacable, desde luego, en esta última teoría es que en el mundo del Derecho no se puede descartar su historicismo. El Derecho nace para el hombre, para la sociedad. Y como Derecho positivo, acompaña a una determinada «comunidad jurídica». Pero ésta, como todo grupo humano, tiene una existencia histórica: nace, se desarrolla, declina y muere. La función, pues, de los principios será como el esqueleto en el cuerpo humano, «conformarse» a su evolución; conformarse a las relaciones sociales dentro de la comunidad jurídica.

Así, y por poner un ejemplo, como dice ZUMALACÁRREGUI, «las bases en que se apoya todo el edificio legislativo registral son, a juicio de la Exposición de Motivos de 1861, la publicidad y la especialidad, y, de modo reflejo, e íntimamente ligado con el sistema de especialidad, el sistema de folio real... Conviene no olvidar al respecto, que la obsesión del legislador de 1861 eran las hipotecas (de ahí el nombre, entonces acertadísimo, hoy en día indudablemente desfasado, de nuestra Ley rectora), y que se trataba de eliminar, al precio que fuera, la clandestinidad y la generalidad de las mismas, por entender, con sobrada razón, que tan indeseables cualidades eran de todo punto incompatibles con la seguridad y fluidez del tráfico de bienes. Y siendo la hipoteca el *leif-motiv* de la Ley, justo es que se eligiera, ya de entrada, el sistema de folio real, convirtiendo así la finca, que no la persona, en el verdadero eje de todo el sistema».

Como vemos, en conclusión, no iluminan lo mismo los principios de la sociedad de 1861 que los actuales. Pero no nos guíe solamente el historicismo, solamente la oportunidad. El Derecho, y por ende, nuestro Derecho inmobiliario, ha de guiarse también por las ideas de seguridad y justicia. Ahí hemos de enmarcar nuestros principios hipotecarios. Y, con toda modestia, podemos definirlos como las bases fundamentales del ordenamiento jurídico inmobiliario, que deben presidir la conducta del Legislador al legislar sobre la materia, y la del Registrador al ejercer su función calificadora.

Uno de los principios hipotecarios esenciales es el principio de legalidad, que en la actualidad se diversifica en la exigencia de una «titulación auténtica» (art. 3 LH), y la «calificación» (art. 18 LH) por parte del Registrador. Veamos algo de su historia.

EVOLUCIÓN HISTÓRICA

La primera manifestación histórica del principio de legalidad y en consecuencia de la función calificadora, es recogida por el Anteproyecto de los títulos de las hipotecas y del Registro público, redactado por LUZURIAGA y aprobado por la Comisión General de Codificación el 6 de mayo de 1848, en concreto en su artículo 60; decía así: «El tenedor del Registro se abstendrá bajo su responsabilidad de inscribir ningún título o acto si no consta la capacidad legal de la persona que lo haya otorgado, o si ha dejado de observarse en él alguna de las formalidades que las leyes requieran, según la cualidad de las personas y la naturaleza de los actos. La obligación impuesta al tenedor del Registro en este artículo se limita al examen de las formas de solemnidad del título y al de las cualidades extrínsecas de las personas, como la mayor edad, soltería respecto a las mujeres, o la necesaria autorización en su caso y otras semejantes. «Complementarios del mismo eran los artículos 61, 62, 127 y 129.

Este Anteproyecto pasa al Proyecto de Código Civil de 12 de junio de 1851, donde nos encontramos con dos preceptos interesantes al respecto, el artículo 1.883 y el 1884. El 1883: «El tenedor del Registro examinará los títulos por el orden que le hayan sido presentados, y concluido el examen, inscribirá bajo su responsabilidad únicamente los que estuvieren arreglados a la ley». Y el 1884: «Si el tenedor del Registro advierte en el título algún defecto que sea subsanable, suspenderá la inscripción, y asentando la suspensión y sus motivos en el Libro de Presentación, dará copia de este asiento al requirente que lo pida, devolviéndole el título, sin perjuicio de practicar lo dispuesto en el artículo 1.869. Si entendiese que debe rehusar definitivamente la inscripción, lo anotará en el Libro de Presentación, y entregará copia de este asiento al requirente que lo pida, devolviéndole el título para que pueda usar de su derecho».

Al fracasar el Proyecto de Código Civil de 1851, que dedicaba al Derecho inmobiliario dos Títulos: el XIX, «Hipotecas», y el XX, «Registro de la Propiedad», se cae en la cuenta de que la codificación en España requería tiempo, como dice FRANCISCO CERVERA. En cambio, quizá por imperativos económicos (seguimos al mismo autor: «La década de 1851-1861», *Revista Crítica*, 1961), «la reforma hipotecaria se consideraba, casi por unanimidad, urgentísima e inaplazable; y en vista de ello se acudió al sistema... de llevar a una Ley materia hipotecaria provisionalmente, esto es, hasta que pudiera integrarse en el futuro Código Civil». En resumen, la frase atribuida a BRAVO MURILLO: «Hagamos el Código Civil por partes». Surge así el 8 de febrero de 1861, la Ley Hipotecaria.

En la misma, el principio de legalidad era aludido en su Exposición de Motivos, y luego se refería al mismo esencialmente en dos artículos, el 18 y el 19. Artículo 18: «Los Registradores calificarán bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de las escrituras (como vemos, acotaba la materia), en cuya virtud se solicite la inscripción, y la capacidad de los otorgantes, por lo que resulte de las mismas escrituras». Artículo 19: «Cuando el Registrador notare falta en las formas extrínsecas de las escrituras, o de capacidad en los otorgantes, la manifestará a los que pretendan la inscripción; y si no la subsanaren a satisfacción suya, les devolverá las escrituras para que recurran, si quieren, a los tribunales, sin perjuicio de hacer la anotación preventiva que ordena el artículo 42 en su número 8». Completaban la materia el artículo 65, que ya distinguía entre faltas subsanables y no subsanables, y el artículo 66 en relación a los efectos de las no subsanables.

Merece la pena pararse un momento en el artículo 65: «Serán faltas subsanables en los títulos presentados a inscripción para el efecto de anotarlos preventivamente, las que afecten a la validez del mismo título, sin producir necesariamente la nulidad de la obligación en él constituida. Serán faltas no subsanables que impidan la anotación, las que produzcan necesariamente aque-

lia nulidad». Frente a autores como inicialmente GÓMEZ DE LA SERNA, entendemos con GÓMEZ GÁLLIGO que si interpretamos y conciliamos este artículo (desarrollado por el art. 57 del Reglamento de 1861) con el 18, antes citado, y la propia Exposición de Motivos de la Ley, el Registrador estaba facultado para calificar también las formas intrínsecas de toda clase de documentos. En todo caso, la cuestión quedó zanjada —calificación en sentido amplio: fondo y forma— por la Orden de 24 de noviembre de 1874 y Real Orden de 24 de febrero de 1876, y en este sentido fue entendido por la generalidad de la doctrina: GALINDO y ESCOSURA, MORELL y TERRY, GAYOSO, ARAGONÉS..., etc.

Pasando por alto la Ley Hipotecaria de 21 de diciembre de 1869 y su Reglamento de 29 de octubre de 1870, la reforma de 1909, Ley de 21 de abril de 1909, texto redactado por Real Decreto de 16 de diciembre del mismo año, dejó el artículo 18 de la siguiente forma: «Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los *documentos de toda clase*, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la *validez de las obligaciones* de las escrituras públicas, por lo que resulte de las mismas, a los efectos del artículo 65 de esta Ley».

Y el régimen legal actual, tras la reforma de 1944-1946, se contiene en el artículo 18: «Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro».

En análogo sentido, el artículo 6 del Reglamento del Registro Mercantil, bajo la rúbrica de «Legalidad», dice: «Los Registradores calificarán bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad y legitimación de los que los otorguen o suscriban y la validez de su contenido, por lo que resulte de ellos y de los asientos del Registro». En punto a la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin desplazamiento, su artículo 72 establece: «Los Registradores calificarán bajo su responsabilidad, en los documentos presentados: a) la legalidad de las formas extrínsecas; b) la capacidad y la facultad de disposición de los otorgantes, así como la competencia del Juez, Tribunal o funcionario autorizantes; c) la legalidad del contenido de los documentos. El Registrador se limitará, en este punto, a examinar si el referido contenido infringe o no, de una manera clara, directa y concreta, alguna disposición legal de carácter imperativo. El Registrador hará constar la disposición legal y el número del artículo o párrafo de la misma infringido, en la forma antes dicha». Finalmente, en la materia de Venta a plazos, la calificación es regulada en los artículos 15 y siguientes de la Ordenanza de 1999. El Real Decreto 1828/1999, de 3 de diciembre, crea el Registro de bienes muebles, donde se integran estos dos últimos.

DERECHO COMPARADO

1. EL SISTEMA FRANCÉS

Es el típico sistema de la «transcripción». Se regula en la Ley de transcripciones de 1855, el Código Civil de 1904, Decreto-ley de 4 de enero de 1955 (desarrollado por el de 14 de octubre del mismo año) y las ordenanzas de 7 de enero de 1959 y 5 de septiembre de 1960.

El principio de legalidad en su vertiente de titulación auténtica, aparece en el artículo 4 del Decreto citado de enero de 1955, al determinar que todo acto sujeto a publicidad registral debe ser extendido en forma auténtica. Sin embargo, el otro aspecto, la calificación, se ciñe a los posibles defectos de carácter formal de los documentos presentados, nunca se extiende a la validez o nulidad del acto. El Registrador («Conservateur») puede denegar la práctica del asiento, bien en el momento de la presentación («refus de dépôt») o ulteriormente («rejet de formalité»). Como señala PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, en el primer momento el Registrador devuelve los documentos sin extender la presentación en el libro registro; en el segundo, se extiende el asiento de presentación y en las mismas fichas del fichero inmobiliario en que habría de practicarse la formalidad registral, se hará constar el que se suspende la formalidad registral con la fecha y número de clasificación del documento presentado. Al calificar bajo su responsabilidad, puede recurrirse ante el Presidente del Tribunal Civil en cuya jurisdicción estén los inmuebles.

Añadiremos una excepción: la de las regiones de Alsacia y Lorena. La Ley de 1 de junio de 1924, trató de compatibilizar, dada la peculiaridad de estas regiones, el sistema francés con principios del sistema alemán o germano, y en este sentido el principio de legalidad actúa con mayor amplitud, dado que los funcionarios judiciales, a cuyo cargo están los libros del Registro, califican no solamente la forma sino además el fondo, la validez o nulidad de los documentos presentados.

Dentro de la órbita de este sistema francés se encuentran Bélgica, Italia, Portugal (aunque en este sistema, aparte de la titulación auténtica, el «conservador» según el Código de Registro predial de 28 de marzo de 1967, con sus modificaciones hasta la operada por Decreto-ley de 2 de septiembre de 1985, puede calificar acerca de la identidad del predio, legitimidad de los interesados, forma de los títulos y validez de los actos que se contengan en los mismos) o Grecia.

2. EL SISTEMA ALEMÁN

Es el prototipo de los llamados sistemas germanos (Suiza, Austria). Su regulación se contiene en el Código Civil, y en la Ordenanza Hipotecaria de

5 de agosto de 1935. Como disposiciones posteriores importantes podemos citar: el Decreto de 26 de julio de 1940, sobre reconstrucción de los Registros; el Decreto sobre simplificación de la práctica registral, de 5 de octubre de 1942; la Orden del Ministerio Federal de Justicia, de 1 de agosto de 1951, sobre propiedad horizontal (ya de la postguerra); la Orden de 26 de junio de 1961, en materia de hojas móviles; la Ley sobre medidas en materia de Registro, de 20 de diciembre de 1963, y la Ley de modificación de los Registros de bienes e inmobiliario, de 22 de junio de 1977. Con palabras de MANZANO SOLANO, SUS normas hacen del tercero, amparado por la fe pública, «el paradigma de la posición inatacable de un titular registral».

En el orden del principio de legalidad, la calificación comprende los llamados presupuestos de la inscripción que han de acreditarse en documento público (representación, cualidad de heredero, defunción...) y se extiende también al consentimiento formal, pero no al negocio obligacional ni al acuerdo real, con excepciones como transmisión del dominio y actos relativos al derecho de superficie. Por otra parte es recurrible dicha calificación en queja, ante el Tribunal Territorial, y en su caso ulteriormente ante el Tribunal Territorial Superior.

3. EL SISTEMA AUSTRALIANO

Es el conocido como sistema del Acta Torrens en vigor desde el 1 de julio de 1858. Para su estudio detenido remitimos a autores como GALLARDO MARTÍNEZ, «La movilización de la propiedad y el Acta Torrens» (Barcelona, 1893) o CASADO PALLARES, «El Registro de la Propiedad en Australia actualmente, cien años de sistema Torrens» (*Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1959). En cuanto a la materia que nos interesa, destacamos: a) no se exige la titulación auténtica; y b) la calificación comprende la forma de los documentos, el fondo, el contenido del Registro y las características físicas de las fincas, y contra la misma cabe recurso judicial.

La protección del Registro es absoluta y de ahí que la calificación sea tan amplia. Se ha extendido a otros países como Nueva Zelanda y, como señala ROCA, con variantes a Inglaterra y a determinados Estados de Norteamérica (California, Colorado, Illinois), etc..

Bástenos con esta sucinta visión del Derecho comparado en relación con el principio de legalidad. Remitir en cuanto a otros países anglosajones a autores como ANTONIO MORO (*LOS sistemas registrales inmobiliarios en los Estados Unidos*, Madrid, 1986). ídem a CHICO en cuanto a los países hispanoamericanos. No obstante, sí queremos terminar esta visión con estas palabras de MANZANO SOLANO: «La importancia del movimiento internacionalista del Derecho Registral, a partir del Congreso de Buenos Aires de 1972, se ha puesto de relieve en numerosos aspectos, de los que pueden destacarse: 1. El

progresivo acercamiento de los sistemas registrales nacionales. 2. La formulación de unos principios comunes de ordenamiento (es lo que TIRSO CARRETERO llamó el "patrimonio común de principios teóricos y técnicos"). 3. La consagración del propio nombre de la disciplina, pues los Congresos son de "Derecho Registrar».

EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD: SUS VERTIENTES

La inscripción es un fenómeno que se desarrolla en el tiempo; este «iter» registral podríamos afirmar que está integrado por una serie de etapas o fases que, principalmente, son: la rogación o petición de inscripción (en sentido amplio de asiento); la exigencia de una titulación auténtica (art. 3 LH); la calificación del Registrador (art. 18 de la misma Ley), y la verificación del asiento.

Por regla general, el «iter» o procedimiento registral no suele ponerse en movimiento sino en virtud de una previa solicitud o petición. De ahí que a partir de don Jerónimo y su formulación de los principios hipotecarios la mayoría de la doctrina e incluso la jurisprudencia (resoluciones, v.gr., de 30 de abril de 1936, 22 de julio de 1940 ó 10 de marzo de 1989, entre otras) convenga en afirmar la existencia de un principio de rogación en nuestro sistema, que implica el carácter —por regla general— dispositivo de la inscripción (art. 6 LH y sus complementarios).

Pero iniciado el procedimiento registral, la primera dimensión que aparece del principio de legalidad es la exigencia de la titulación auténtica. En este orden de consideraciones es muy ilustrativa la Resolución de 17 de febrero de 1955, al considerar la titulación auténtica como una de las dimensiones del principio de legalidad. Y así el artículo 3, antes citado, de la Ley dispone: «Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior (títulos en sentido material)..., deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los Reglamentos».

Como dice SANZ, la importancia de este precepto se manifiesta, de un lado, en que establece de modo claro la separación entre dos aspectos del título: título en sentido material, regulado por el artículo 2 LH, y título en sentido formal a que se refiere el artículo 3, y en que ha recogido el viejo principio consistente en admitir a registración solamente los documentos públicos o auténticos, si bien con ciertas excepciones en favor de la titulación privada, que, en los casos expresamente señalados por la legislación, podrán irrumpir en los libros del Registro.

Lo que sucede es que al intentar determinar las variantes de los títulos formales ha confundido términos. Habla de escritura pública, cuando debiera

decir documento notarial; habla de ejecutoria, en lugar de documento judicial; y, finalmente, bajo la rúbrica de documento auténtico aglutina los demás documentos notariales y judiciales y los administrativos. Mejor hubiera sido que hubiera formulado lisa y llanamente la declaración de que al Registro de la Propiedad sólo puede tener acceso la titulación pública o, con otras palabras más técnicas, que la documentación apta para la registrabilidad es la notarial, judicial o administrativa.

En este sentido, la nueva LEC, Ley 1/2000, de 7 de enero, publicada en el *BOE* del día 8 y que entrará en vigor al año de su publicación, tal y como previene su Disposición Final vigésimo primera, tratando de hacer una enumeración más exhaustiva, dice en su artículo 317: «Clases de documentos públicos. A efectos de prueba en el proceso, se consideran documentos públicos:

- 1.º Las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie y los testimonios que de las mismas expidan los Secretarios Judiciales.
- 2.º Los autorizados por Notario con arreglo a derecho.
- 3.º Los intervenidos por Corredores de Comercio Colegiados y las certificaciones de las operaciones en que hubiesen intervenido, expedidas por ellos con referencia al Libro Registro que deben llevar conforme a derecho.
- 4.º Las certificaciones que expidan los Registradores de la Propiedad y Mercantiles de los asientos registrales.
- 5.º Los expedidos por funcionarios públicos legalmente facultados para dar fe en lo que se refiere al ejercicio de sus funciones.
- 6.º Los que, con referencia a archivos y registros de órganos del Estado, de las Administraciones Públicas o de otras entidades de Derecho público, sean expedidos por funcionarios facultados para dar fe de disposiciones y actuaciones de aquellos órganos, Administraciones o entidades».

TITULACIÓN PÚBLICA O AUTÉNTICA: REQUISITOS GENERALES

Como anota ABASCAL MONEDERO, podemos considerar como requisitos generales de los títulos públicos, los siguientes:

- Que sean autorizados por funcionario o autoridad competente. Esta competencia implica, a su vez, que su nombramiento sea legal; que se halle en el ejercicio de sus funciones, y que obre dentro de su esfera de actuación.
- Que estén otorgados con las formalidades que prescriben las Leyes, y a efectos de inscripción, con las solemnidades y circunstancias requeridas por la legislación hipotecaria (art. 21 LH o 173 RN).
- Los títulos públicos han de llegar al Registro por medio de su copia, testimonio, certificación o traslado expedido por quien se halle facul-

tado para darlos, y siempre con arreglo a las formas y solemnidades prescritas por las leyes.

- Que cumplan los pertinentes requisitos de orden fiscal (ver artículos como el 254 LH, el 33 de la Ley del Impuesto de Sucesiones y Donaciones, y el 54 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
- Que, cuando proceda vengan convenientemente legalizados o apostillados.

DOCUMENTOS NOTARIALES

Como dice R. ADRADOS, aunque las modernas técnicas audiovisuales proporcionan una representación más perfecta de las cosas y de los hechos materiales, los documentos escritos son mucho más adecuados a las declaraciones humanas de ciencia y de voluntad, que son las que interesan al Derecho. Y de éstos destaca, por su especial eficacia, el instrumento público, que es el nombre tradicional de los documentos autorizados por un Notario. En un sentido amplio, los define el artículo 144 RN, al decir que: «El instrumento público comprende las escrituras públicas, las actas, y en general todo documento que autorice el Notario, bien sea en original, en copia o testimonio. «No obstante el sector mayoritario de la doctrina, representado por GONZÁLEZ PALOMINO, restringe el concepto de instrumento público sólo a los que desde su origen están destinados a formar parte del Protocolo.

El documento notarial que ordinariamente llega al Registro es *la escritura pública*. Lógico, pues como dicen NÚÑEZ LAGOS O GIMÉNEZ ARNAU, la escritura contiene un negocio jurídico, una declaración de voluntad... en tanto que el acta sólo contiene hechos patentes, evidentes o, a lo sumo, declaraciones de verdad por parte de los interesados. Eso sí, excepcionalmente, *las actas* notariales pueden servir de título formal inscribible. V.gr.: el acta notarial acreditativa de no haberse terminado las obras objeto de refacción, para evitar la caducidad del artículo 92 LH; el acta notarial del artículo 130.5 LH, al objeto de modificar el domicilio para notificaciones en el procedimiento judicial sumario, en análogo sentido el artículo 683.2 nueva LEC; o el acta a que se refiere el artículo 59 del RH para dar cauce al pacto comisorio, o en general las actas notariales acreditativas del cumplimiento o incumplimiento de condiciones suspensivas o resolutorias.

Finalmente reseñemos que entre los sistemas, bien de utilizar para el tráfico jurídico (en este caso inmobiliario): bien el documento original —propio del Notariado anglosajón— o la copia —propio del Notariado latino—, nuestro ordenamiento sigue este segundo, y así el artículo 221 del RN: «se considerarán escrituras públicas, además de la escritura matriz, *las copias* de esta

misma expedidas con las formalidades de derecho». Y en punto a los *testimonios*, como acertadamente señala también ABASCAL, son documentos notariales que carecen de matriz y tienen por objeto la afirmación de un hecho producido, o un juicio técnico-jurídico o no técnico del Notario, y que se autoriza en los supuestos legalmente permitidos. En consecuencia, no son título formal inscribible.

Por lo que se refiere al *telefax* y *título*, el Real Decreto 2537, de 29 de diciembre de 1994, y sin entrar en su crítica, previene, artículo 249.2 del RN: «El Notario, por su propia voluntad o necesariamente cuando así lo solicite el interesado, remitirá el mismo día del otorgamiento, por telefax o por cualquier otro medio, al Registro de la Propiedad competente, comunicación, suscrita y sellada, de haber autorizado escritura susceptible de ser inscrita, que dará lugar al correspondiente asiento de presentación...». Habrán de hacerse constar los siguientes datos por lo menos:

- a) La fecha de la escritura matriz y su número de protocolo.
- b) La identidad de los otorgantes y el concepto en que intervienen.
- c) El derecho a que se refiera el título que se pretende inscribir.
- d) La reseña identificadora del inmueble, haciendo constar su naturaleza y el término municipal de su situación, con expresión, según los casos, del sitio o lugar en que se hallare, si es rústica, nombre de la localidad, calle, plaza o barrio, el número, si lo tuviere, y el piso o local, si es urbana, y salvo los supuestos de inmatriculación, los datos registrales.

«El Notario —termina diciendo— hará constar en la escritura matriz, o en la copia, si ya estuviese expedida ésta, la confirmación de la recepción y su decisión de practicar o no el asiento de presentación, que el Registrador deberá enviar el mismo día o en el siguiente día hábil».

DOCUMENTOS JUDICIALES

La nueva LEC se ocupa de «Las clases, forma y contenido de las resoluciones y del modo de dictarlas, publicarlas y archivarlas» en sus artículos 206 y siguientes. Artículo 206: Clases de resoluciones judiciales:

- «1. Las resoluciones de los tribunales civiles se denominarán providencias, autos y sentencias.
2. En los procesos de declaración, cuando la Ley no exprese la clase de Resolución que haya de emplearse, se observarán las siguientes reglas:

1.^a Se dictará *providencia* cuando la Resolución no se limite a la aplicación de normas de impulso procesal, sino que se refiera a cuestiones procesales que requieran una decisión judicial, bien por establecerlo la ley, bien

por derivarse de ella cargas o por afectar a derechos procesales de las partes, siempre que en tales casos no se exija expresamente la forma de auto.

2.^a Se dictarán *autos* cuando se decidan recursos contra providencias, cuando se resuelva sobre admisión o inadmisión de demanda, reconvención y acumulación de acciones, sobre presupuestos procesales, admisión o inadmisión de la prueba, aprobación judicial de transacciones y convenios, *anotaciones e inscripciones registrales*, medidas cautelares, nulidad o validez de las actuaciones y cualesquiera cuestiones incidentales, tengan o no señalada en esta ley tramitación especial.

También revestirán la forma de auto las resoluciones que pongan fin a las actuaciones de una instancia o recurso antes de que concluya su tramitación ordinaria.

3.^a Se dictará *sentencia* para poner fin al proceso, en primera o segunda instancia, una vez que haya concluido su tramitación ordinaria prevista en la Ley. También se resolverán mediante sentencia los recursos extraordinarios y los procedimientos para la revisión de sentencias firmes.

3. En los procesos de ejecución se seguirán, en lo que resulten aplicables, las reglas establecidas en los apartados anteriores».

El artículo 207 se refiere a las resoluciones definitivas y firmes, y a la cosa juzgada formal. Dice:

«1. Son resoluciones definitivas las que ponen fin a la primera instancia y las que decidan los recursos interpuestos frente a ellas.

2. Son resoluciones firmes aquéllas contra las que no cabe recurso alguno, bien por no preverlo la ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente fijado sin que ninguna de las partes lo haya presentado.

3. Las resoluciones firmes pasan en autoridad de cosa juzgada y el tribunal del proceso en que hayan recaído deberá estar en todo caso a lo dispuesto en ellas.

4. Transcurridos los plazos previstos para recurrir una Resolución sin haberla impugnado, quedará firme y pasada en autoridad de cosa juzgada, debiendo el tribunal del proceso en que recaiga estar en todo caso a lo dispuesto en ella».

Y el artículo 208 trata de las formalidades extrínsecas, de la forma de las resoluciones. Previene:

«1. Las providencias se limitarán a expresar lo que por ellas se mande e incluirán, además, una sucinta motivación cuando así lo disponga la ley o el tribunal lo estime conveniente.

2. Los autos y las sentencias serán siempre motivados y contendrán, en párrafos separados y numerados, los antecedentes de hecho y los fundamentos de derecho en los que se base la subsiguiente parte dispositiva o fallo.

3. Todas las Resoluciones incluirán la mención del lugar y fecha en que se adopten y la indicación del tribunal que las dicte, con expresión del Juez o Magistrados que lo integren y su firma e indicación del nombre del ponente, cuando el tribunal sea colegiado.

En el caso de providencias dictadas por Salas de Justicia, bastará con la firma del ponente.

4. Al notificarse la Resolución a las partes se indicará si la misma es firme o si cabe algún recurso contra ella, con expresión, en este último caso, del recurso que proceda, del órgano ante el que debe interponerse y del plazo para recurrir».

Por regla general, los autos y las sentencias no requieren mandamiento para acceder a los asientos del Registro, como desde antiguo tiene declarado la jurisprudencia de la DGRN. Así, v.gr., en antigua Resolución de 22 de noviembre de 1893, dice: «Considerando que el primero de los reparos opuestos por el Registrador en su nota no está ajustado a derecho, pues siendo título inscribible el auto de adjudicación, lo que a los fines del Registro importa es que revista ese auto forma auténtica, lo cual se logra librando *testimonio* del mismo el actuario, quien, por ministerio de la Ley, ejerce la fe pública en lo judicial...»

Y hablando de testimonios, también en los procedimientos de ejecución, siguiendo la tónica de la Ley de Medidas Urgentes de Reforma Procesal, de 30 de abril de 1992, la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil señala: Artículo 674:

«1. Será título bastante para la inscripción en el Registro de la Propiedad el testimonio, expedido por el Secretario Judicial, comprensivo del auto de aprobación del remate, de la adjudicación al acreedor o de la transmisión por convenio de realización o por persona o entidad especializada, y en el que se exprese, en su caso, que se ha consignado el precio, así como las demás circunstancias necesarias para la inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria.

El testimonio expresará, en su caso, que el rematante ha obtenido crédito para atender al pago del precio del remate y, en su caso, el depósito previo, indicando los importes financiados y la entidad que haya concedido el préstamo, a los efectos previstos en el artículo 134 (reformado por la propia LEC, añadimos nosotros) de la Ley Hipotecaria.

2. A instancia del adquirente, se expedirá en su caso, *mandamiento* de cancelación de la anotación o inscripción del gravamen que haya originado el remate o la adjudicación.

Asimismo, se *mandará* la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las que se hubieran verificado después de expedida la certificación prevenida en el artículo 656, haciéndose constar en el mismo mandamiento que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor y, en el caso de haberlo superado, que se retuvo el remanente a disposición de los interesados.

También se expresarán en el mandamiento las demás circunstancias que la legislación hipotecaria exija para la inscripción de la cancelación». En análogo sentido, el artículo 133 reformado de la LH por la propia nueva LEC. Y por lo que hace referencia al *mandamiento y las anotaciones* de embargo en este caso, véase el artículo 629 de la LEC, tan mentada en su nueva regulación. Por último, el artículo 223 de la LEC, lo citamos a propósito de *las diligencias de ordenación*:

«1. Corresponde a los Secretarios Judiciales dictar las diligencias de ordenación, a través de las cuales se dará a los autos el curso que la ley establezca.

2. Las diligencias de ordenación se limitarán a la expresión de lo que se disponga con el nombre del Secretario Judicial que las dicte, la fecha y la firma de aquél». En relación a esta cuestión la DGRN, en Resolución de 5 de octubre de 1993, declaró que la Ley Orgánica del Poder Judicial a la vez que establece que la Administración de Justicia se ejerce por los Jueces y Magistrados, atribuye a los Secretarios la actividad de documentación, comunicación y ordenación e impulso procedimental, y a estas nuevas normas deben quedar supeditadas las reglas que sobre mandamientos judiciales establecen el artículo 257 LH y demás disposiciones concordantes. En el caso debatido, la Resolución en que se acuerda la prórroga de un embargo *ha sido adoptada por el Juez o Tribunal*, por lo que ahora en la expedición del mandamiento por el Secretario, sólo se trata de su ejecución, y para ello basta con el adecuado traslado por documento en el que el mismo Secretario asevere su autenticidad, aunque falte la firma del Juez.

Acerca de *los Documentos administrativos*, son tan numerosos los que pueden llegar al Registro de la Propiedad, que entrar en su ejemplificación haría interminable este trabajo.

Al concepto de titulación auténtica o formal, acompaña el de título en sentido formal. Lo brinda el artículo 33 RH: «se entenderá por título para los efectos de la inscripción, el documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquélla y que hagan fe, en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por sí solos o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite». Como vemos:

- No equivale a «documento», es decir, que un documento no tiene por qué ser un título, ya que éste puede estar constituido por una pluralidad de aquéllos (testamento y documento particional en las adquisiciones por herencia o legado).
- Tal documento o documentos han de ser «públicos» conforme al artículo 1.216 del Código Civil.

- Han de ser lo que la doctrina llama «básicos», o sea, aquéllos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse la inscripción, lo cual excluye a los documentos complementarios.
- Han de ser «fehacientes», bien por sí solos, con otros complementarios, o bien mediante las formalidades oportunas. ROCA critica esta exigencia porque si se trata de documentos públicos hacen fe por sí solos, por ello si se necesitan complementarios, solamente será para hacerlos inscribibles.
- Y, como añade NÚÑEZ LAGOS, han de contener un acto o contrato apto para transmitir el dominio o constituir el derecho real de que se trate, y han de ser «válidos».

Como vemos, la legislación hipotecaria establece la titulación auténtica para que el título, en sentido material, pueda registrarse. No obstante, hay *supuestos de admisión de documentos privados*. El artículo 420.1 del RH establece: «Los Registradores no extenderán asiento de presentación de los documentos privados, salvo los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral».

ROCA O CHICO ponen ejemplos en materia de inscripciones (así las inscripciones a favor de heredero único mediante solicitud privada, art. 14 LH), anotaciones (de derecho hereditario, art. 46 LH o de acreedor refaccionario, art. 59 de la misma Ley), y cancelaciones (v.gr., de anotaciones preventivas a tenor del art. 208 RH).

También pueden llegar al Registro, *títulos otorgados en país extranjero o en idioma no oficial*. Trata del tema el artículo 4 de la LH y los artículos 35 y siguientes del Reglamento Hipotecario, que podemos sistematizar del modo siguiente:

1. *Documentos otorgados en el extranjero por funcionario extranjero de carácter extrajudicial*. El citado artículo 4 LH exige que tengan fuerza en España con arreglo a las leyes. Lo completa el artículo 36 RH, que dice: «Los documentos otorgados en territorio extranjero podrán ser inscritos si reúnen los requisitos exigidos por las normas de Derecho Internacional Privado, siempre que contengan la legalización y demás requisitos necesarios para su autenticidad en España».

La observancia de las formas y solemnidades extranjeras y la aptitud y capacidad legal necesaria para el acto podrán acreditarse, entre otros medios, mediante aseveración o informe de un notario o cónsul español o de diplomático, cónsul o funcionario competente del país de la legislación que sea aplicable. Por los mismos medios podrá acreditarse la capacidad civil de los extranjeros que otorguen en territorio español documentos inscribibles.

El Registrador podrá, bajo su responsabilidad, prescindir de dichos medios si conociere suficientemente la legislación extranjera de que se trate, haciéndolo así constar en el asiento correspondiente».

En resumen, resulta necesaria la *legalización* del documento, bien por los cónsules y diplomáticos españoles que tienen facultad de «legalizar las firmas que le sean conocidas y declarar la autenticidad de los documentos emanados de autoridad y particulares», que darán fe en todo el territorio español sin necesidad de ulterior legalización (art. 17, Anexo III, RN, modificado por Ley de 1 de marzo de 1985); bien por el sistema de la apostilla para los países signatarios del Convenio I de La Haya de 5 de octubre de 1961, ratificado por España el 2 de octubre de 1978.

2. *Documentos otorgados en el extranjero (extrajudiciales) por funcionarios españoles.* Los cónsules (en determinados supuestos también los jefes de misiones diplomáticas, secretarios de embajada, vicescónsules o agentes consulares ordinarios), tienen autoridad para dar fe conforme a las Leyes, de los demás actos extrajudiciales. Estos documentos deben reunir los requisitos establecidos por la ley española, no siendo preciso ya que estén legalizados por el Ministerio de Asuntos Exteriores de España tras la citada Ley de 1 de marzo de 1985. Mencionemos, igualmente, que en la Comunidad Europea, para los documentos autorizados por diplomáticos o funcionarios de carrera consular, por el Convenio de 7 de junio de 1968, ratificado el 1 de junio de 1982, se suprime la legalización.

3. *Resoluciones judiciales.* El artículo 38 del RH dice: «Las resoluciones judiciales o laudos arbitrales, dados en el extranjero, serán inscribibles cuando hayan sido reconocidos por Tribunal o Autoridad competente con arreglo a las Leyes y Convenios internacionales». En nuestro ordenamiento, la ejecución corresponde acordarla al Tribunal Supremo. Pero téngase a la vista la Disposición Final vigésima de la nueva LEC, que establece que en plazo de seis meses a contar desde la fecha de su entrada en vigor (8 de enero de 2001), el Gobierno remitirá a las Cortes Generales un proyecto de Ley sobre cooperación jurídica internacional en materia civil.

4. *Documentos pontificios.* Según el artículo 35 RH tienen la consideración de documentos auténticos, sin necesidad de estar legalizados, cuando se expidan con el fin de acreditar el cumplimiento de requisitos exigidos por el Derecho canónico para el otorgamiento de actos y contratos en que esté interesada la Iglesia, debiendo estar traducidos y testimoniados por los Ordinarios Diocesanos.

Por último y en lo que atañe a *los documentos en idioma no oficial*, se ocupa de la cuestión el artículo 37, que hay que entenderlo enmarcado en otros artículos de nuestro ordenamiento, como en concreto el artículo 142 de la nueva LEC que establece:

«1. En todas las actuaciones judiciales, los Jueces, Magistrados, Fiscales, Secretarios Judiciales, y demás funcionarios de Juzgados y Tribunales usarán el castellano, lengua oficial del Estado.

2. Los Jueces, Magistrados, Secretarios Judiciales, Fiscales y demás funcionarios de Juzgados y Tribunales, podrán usar también la lengua oficial propia de la Comunidad Autónoma, si ninguna de las partes se opusiere, alegando desconocimiento de ella que pudiere producir indefensión.

3. Las partes, sus procuradores y abogados, así como los testigos y peritos, podrán utilizar la lengua que sea también oficial en la Comunidad Autónoma en cuyo territorio tengan lugar las actuaciones judiciales, tanto en manifestaciones orales como escritas.

4. Las actuaciones judiciales realizadas y los documentos presentados en el idioma oficial de una Comunidad Autónoma tendrán, sin necesidad de traducción al castellano, plena validez y eficacia, pero se procederá de oficio a su traducción cuando deban surtir efecto fuera de la jurisdicción de los órganos judiciales sitos en la Comunidad Autónoma, salvo si se trata de Comunidades Autónomas con lengua oficial propia coincidente. También se procederá a su traducción cuando así lo dispongan las leyes o a instancia de parte que alegue indefensión. «Su último párrafo y el artículo 143 se refiere a la intervención de intérpretes, y termina el artículo 144 de la nueva LEC diciendo: «1. A todo documento redactado en idioma *que no sea castellano* o, en su caso, la lengua oficial propia de la Comunidad Autónoma de que se trate, se *acompañará la traducción* del mismo».

Pero el principio de legalidad donde alcanza su auténtica grandeza es con LA FUNCIÓN CALIFICADORA DEL REGISTRADOR.

CONCEPTO

Calificar, *prima facie*, es apreciar o determinar las calidades o circunstancias de una persona o cosa. Con acierto, desde una óptica registral define ROCA SASTRE la calificación como «el examen, censura o comprobación que hace el Registrador de la legalidad de los títulos presentados, antes de proceder a su registración, accediendo a ello si fuera procedente y denegando o suspendiendo la inscripción cuando no estén arreglados a derecho».

Largamente se ha discutido acerca de *la naturaleza jurídica* de la función calificadora. A grandes rasgos, las distintas opiniones doctrinales las podemos agrupar del modo siguiente:

1. Es una función de carácter «judicial» o jurisdiccional, semejante a la jurisdicción contenciosa, puesto que se determina si con arreglo al Derecho objetivo ha podido surgir o no el acto real que la inscripción o asiento luego publica (don JERÓNIMO GONZÁLEZ, GALLARDO RUEDA, LA RICA O ROMANÍ).

2. Es una función «administrativa», procede del Registrador, que es un funcionario público, el Registro de la Propiedad es un servicio público, y su finalidad última es pública, servir a la publicidad inmobiliaria (GONZÁLEZ PÉREZ).

Estas dos posiciones son rechazadas por la mayoría de la doctrina e incluso por nuestra DGRN en su jurisprudencia más reciente. La Resolución de 26 de junio de 1986, afirma:... «la función registral no es judicial ni administrativa. Versa sobre cuestiones civiles y está fuera del ámbito de la jurisdicción contencioso-administrativa, lo que no quiere decir que esté fuera del control jurisdiccional, puesto que las decisiones registrales dejan siempre a salvo la vía judicial ordinaria...»

3. La mayoría de los autores consideran la calificación como un acto de «jurisdicción voluntaria», por no existir una contienda *inter partes* y por las semejanzas con las resoluciones judiciales recaídas en este tipo de jurisdicción (don JERÓNIMO, sin perjuicio de su tesis del «juez territorial que desempeña un noble oficio», NÚÑEZ LAGOS, ROCA SASTRE O SANZ).

4. Finalmente, iniciada por autores como LACRUZ y seguida por otros (CHICO ORTIZ), se dice que la función registral es «autónoma, *sui generis*». «La doctrina —indica CHICO— se ha empeñado en buscar semejanzas y analogías, siguiendo el método dogmático de inversión de la escuela histórica, y ha tenido que desembocar en la busca de una construcción nueva que supone «una actuación especial», registral o hipotecaria con caracteres típicos... dentro del principio de la seguridad jurídica a que se refiere la Constitución Española (9,3), el principio de la seguridad del Derecho: propio de los Tribunales ordinarios; y el de la seguridad del tráfico, propio de la publicidad emanada de los asientos del Registro». Modestamente creemos que se está en la dirección correcta. Y añade el citado autor como *caracteres* de esta función calificadora: el ser creativa, unipersonal, sujeta a responsabilidad personal, inexcusable e independiente y, por otro lado, indelegable.

ÁMBITO

DOCUMENTOS NOTARIALES

La calificación aquí, por parte del Registrador, es amplísima, y en este punto la doctrina interpretando el artículo 18 LH y su desarrollo reglamentario (art. 98) presenta una rara unanimidad. Los manuales de Derecho inmobiliario la extienden:

- a) *A la validez de los actos dispositivos.* La calificación recaerá en la aptitud del título y, como dice CHICO, en el aspecto real del derecho

que a través del mismo se trata de construir. Y al tratar este punto se plantea la relación entre la tarea calificadora de los Registradores y si ésta puede extenderse a la nulidad de determinadas cláusulas a que se refiere el artículo 10,4 de la Ley de 19 de julio de 1984, de defensa de consumidores y usuarios. La DGRN cambió su criterio a partir de Resolución de 16 de febrero de 1990, al manifestar que no es posible con los simples datos que se utilizan o pueden utilizarse en la calificación registral el estimar «la abusividad» de esas cláusulas. A este menester, el Real Decreto 1828/1999, de 3 de diciembre, que aludíamos más arriba, y por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Condiciones Generales de la Contratación, y que además crea el Registro de Bienes Muebles (Disposición Adicional única del mismo), indica: «La Ley de Condiciones Generales de la Contratación ha articulado un sistema voluntario de depósito previo de los modelos contractuales en los que se utilicen condiciones generales y de inscripción obligatoria de las sentencias relativas a éstas, como vía para que, a través de la publicidad de los mismos, puedan conocerse y ejercitarse las acciones colectivas por las asociaciones de consumidores y usuarios y demás personas legitimadas legalmente. Con ello se evita que necesariamente tenga que actuarse de forma individual para *combatir judicialmente* —una por una— las cláusulas no incorporadas o nulas (entre ellas las abusivas) contenidas en cada contrato».

De otra parte y conforme al artículo 104 RH, si del título se deduce que se ha cometido algún delito, además de suspender o denegar la inscripción según proceda, el Registrador dará parte a la autoridad judicial, remitiendo el documento respectivo, y hará constar esta circunstancia al margen del asiento de presentación. La DGRN entiende que debe procurarse no remitir los documentos originales y que no puede excusarse el Registrador de su deber de formular la calificación (Resolución de 14 de julio 1988).

- b) *Capacidad de los otorgantes.* Abarca la capacidad jurídica y de obrar, la existencia de incapacidades y prohibiciones, licencias, autorizaciones, etc., etc..
- c) *Formas extrínsecas de los documentos.* De acuerdo con el artículo 98 RH, hay rara unanimidad también por la doctrina en entender que la calificación de los «requisitos formales» comprende:
 - La competencia, en este caso, del Notario autorizante.
 - El cumplimiento de los requisitos esenciales de forma.
 - La expresión en los títulos de todas las circunstancias necesarias para la inscripción.

- La autenticidad de los documentos y de los requisitos que se exijan a tal fin (legalización, por ejemplo).
- El cumplimiento de las obligaciones fiscales. La Resolución de 15 de diciembre de 1997, señala que la nota extendida por la Oficina Liquidadora competente al pie del documento, es el medio especialmente adecuado para posibilitar la inscripción registral, pero no es el único medio previsto en la Ley, por lo que no pueden excluirse la utilización de otros medios probatorios como, v.gr., la carta de pago debidamente cumplimentada... que contenga las especificaciones necesarias para apreciar su correspondencia con el acto o negocio inscribible, carta «que puede tener, incluso, la consideración de documento público».

d) *Los obstáculos del Registro.* Es obvio. Por exigencia del principio de tracto sucesivo, el Registrador, atenderá y comprobará la identidad de la finca o derecho real y el transferente y titular de la finca son o no la misma persona, etc..

DOCUMENTOS JUDICIALES

La Ley Orgánica del Poder Judicial, en su artículo 2 y la propia Constitución en su artículo 117, previenen claramente que el ejercicio de la potestad jurisdiccional, juzgando y haciendo ejecutar lo juzgado, corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales determinados en las leyes. Y añade el artículo 118 de la Constitución, que «es obligado cumplir las sentencias y demás resoluciones firmes de los Jueces y Tribunales, así como prestar la colaboración requerida por éstos en el curso del proceso y en la ejecución de lo resuelto».

De ahí que, en principio, parezca algo contradictorio el que una Resolución judicial firme pueda ser objeto de examen o censura que incluso pueda dificultar su ejecutoriedad. Cuesta admitir, por tanto, la calificación de los documentos judiciales. Así, decía don JERÓNIMO GONZÁLEZ, que podría pensarse que la calificación del Registrador, suspendiendo o denegando el asiento ordenado judicialmente, es rayano en la desobediencia por no prestar la debida cooperación a la administración de justicia.

Pero, de otro lado, como matiza CORRAL DUEÑAS (*La calificación registral en el procedimiento del art. 131 LH*), si queremos un buen Registro de la Propiedad no puede dejarse la marcha adecuada de la oficina registral a funcionarios que resuelven sobre cuestiones distintas y sin exacto conocimiento de los datos registrales. Por eso, como dice ROCA, el Juez y el Registrador son autónomos. En nuestra regulación el principio de legalidad, no sólo es com-

patible con el respeto a las decisiones judiciales y al supremo valor de la justicia, sino que ambos forman parte de una común realización. Y en este sentido CHICO ORTIZ cuando afirma que queda claro el propósito de dicha armonía y debe aceptarse la doble proyección del principio de seguridad jurídica a través de la justicia, como valor superior, con el sistema de la seguridad del tráfico jurídico, ambos inmersos en nuestro propio ordenamiento constitucional. Por eso, por el respeto a las decisiones judiciales, la calificación del Registrador respecto a los documentos judiciales no es tan amplia como en otros documentos, tiene unas mayores limitaciones; el fondo de las resoluciones judiciales no puede ser calificado, la calificación o depuración registral sólo alcanzará a las formalidades extrínsecas o externas.

Este «tamiz» de la calificación registral, una vez esbozada su justificación y límites, se encuentra como desarrollo del artículo 18 LH, en el artículo 100 de su Reglamento: la calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la Autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, y a los obstáculos que surjan del Registro.

Este artículo y en general la calificación de los documentos judiciales ha sido objeto de numerosas resoluciones de la Dirección General que han ido perfilando la materia. Citemos algunas:

- En cuanto a la calificación de la competencia, la Resolución v.gr., de 17 de julio de 1989, declaró que el Registrador tiene el deber y el derecho de calificar la competencia del Juzgado o Tribunal, pero limitada a aquellos aspectos apreciables de oficio por el órgano jurisdiccional como la falta de jurisdicción o la de competencia objetiva o funcional, pero no la falta de competencia territorial, defecto éste que solamente puede ser invocado por las partes, por basarse en motivos de orden privado.
- Respecto de la congruencia, la Resolución de 30 de julio de 1993, establece que no es incongruente la sentencia que ordena la cancelación de una hipoteca en un expediente de liberación de cargas porque, según el Registrador, la finalidad del expediente sea la cancelación de derechos prescritos con arreglo a la legislación civil, según la fecha que conste en el Registro y la sentencia no aprecie prescripción ni ordene la cancelación por este motivo, pues si la sentencia se ha ordenado en este expediente y el Juez se funda en el artículo 209 LH, no ha sobrepasado sus posibilidades procedimentales..., y respecto a la cuestión planteada de que la acción hipotecaria prescribe a los veinte años y dicho plazo no ha transcurrido, el decidir si también a efectos del artículo 209 LH la hipoteca, en cuanto a derecho accesorio, pres-

cribe cuando prescribe, según la fecha que conste en el Registro, el derecho principal garantizado... es una cuestión de fondo que, según el artículo 100 del RH, no puede calificar el Registrador.

- Respecto de las formalidades, véanse las muy numerosas en materia de exhortos y su supresión. Por ejemplo, la de 31 de octubre de 1985.
- Y con referencia a los obstáculos del Registro, la DGRN lo tiene establecido de un modo contundente. Así, recientemente, en Resolución de 26 de mayo de 1997, determinó que el Registrador tiene la facultad y el deber de decidir, tratándose de documentos judiciales, si existen para el asiento ordenado obstáculos que surjan del Registro, lo que le obliga a rechazar dicho asiento si con él se vulneran las exigencias del sistema registral español (trascendencia real inmobiliaria, determinación, número cerrado de las anotaciones preventivas, número cerrado de las afecciones reales). Se trataba de la solicitud de una anotación de demanda de las previstas en el artículo 42.1 LH, a propósito de un contrato de mandato retribuido.

DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS

Decíamos no hace mucho, que tanto en la Ley Hipotecaria como en su Reglamento o en las Leyes especiales, se regulan múltiples casos de inscripción o anotación de documentos administrativos (certificaciones administrativas de dominio como procedimiento de inmatriculación, deslindes administrativos muy en particular de montes o de costas, mandamientos como consecuencia de procedimientos de apremio fiscal, certificaciones en materia urbanística...) y que su enumeración haría interminable este estudio. Ocupándonos solamente de su calificación, el artículo 99 RH dispone: «La calificación registral de los documentos administrativos se extenderá, en todo caso, a la competencia del órgano, a la congruencia de la Resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro».

En esta materia es principio general establecido por la DGRN, que en los documentos administrativos gozan los Registradores de una mayor *amplitud* y libertad en la calificación; «se hallan facultados para calificar en los apremios administrativos con mayor amplitud que en los judiciales los trámites esenciales del procedimiento, supuestas las distintas condiciones de idoneidad e imparcialidad de los funcionarios y la complejidad de la tramitación» (Resolución de 5 de marzo de 1953). En análogo sentido la de 27 de diciembre de 1978, como muestras de este criterio. Por lo demás:

- Acerca de *la competencia*, sí es susceptible de calificación la incompetencia del órgano del que procede el acto administrativo, como pone de relieve la Resolución de 16 de marzo de 1988.
- De la *congruencia* tratan Resoluciones como la de 8 de enero de 1999, al decir que toda inscripción, tanto si se practicó por documento no administrativo o administrativo, puede ser modificada por un documento de esta última clase, siempre que sea competente la autoridad interviniente y se cumplan las garantías legales en favor de la persona afectada... Por otra parte, en esta clase de documentos (los administrativos) uno de los extremos que está sujeto a la calificación registral es precisamente la «congruencia» del acto de Resolución con el procedimiento del que emana. (Todo ello a propósito de modificación de un proyecto de compensación firme en vía administrativa e inscrito, que pretendía modificarse mediante la creación de una servidumbre sobre una de las fincas resultantes, sin el consentimiento del interesado o la oportuna Resolución judicial.)
- *Formalidades extrínsecas*. Si bien la calificación no puede alcanzar o extenderse a los criterios de «fondo» del acto administrativo, así la Resolución de 16 de octubre de 1992, v.gr., al decir que el Registrador no puede calificar el acto administrativo por el que una Corporación Local designa un recaudador de contribuciones, ya que «ello supone una valoración de fondo del acuerdo adoptado y la verificación de un juicio sobre la actuación administrativa que es competencia de los órganos jurisdiccionales en vía de impugnación», sí alcanza a las formalidades extrínsecas; siguiendo con este muestreo de la jurisprudencia de la Dirección, la Resolución de 15 de marzo de 1975, entre otras, se ocupó de este extremo.
- *Trámites esenciales del procedimiento* y relación de éste con el titular registral. La Resolución de 26 de abril de 1988, confirmó la denegación de la inscripción de la enajenación de bienes de las corporaciones locales verificada sin el trámite de subasta pública, por no tratarse de un supuesto exceptuado de ese requisito (comentada por CORRAL en la REVISTA CRÍTICA de ese mismo año, núm. 588).
- *Obstáculos del Registro*, o sea, aquéllos que puedan aparecer por contradicción generalmente con los asientos registrales.

MEDIOS

Al contrario que la extensión de la calificación —que acabamos de examinar someramente—, los medios de que dispone el Registrador son limitados. Conforme al artículo 18 LH (y también su art. 65.4 o el 99 del RH), el

Registrador para calificar habrá de tener en cuenta los documentos presentados y el contenido del Registro. Estos son los medios que puede utilizar, y las resoluciones de la Dirección son clarísimas a estos efectos: rechaza la calificación por conjeturas (Resolución de 7 de junio de 1972), por la notoriedad del hecho (Resolución de 11 de octubre de 1985), o por su conocimiento extrarregistral (Resolución de 17 de febrero de 1986). En definitiva, que al «ejercer su función no puede tomar en consideración aquellas situaciones de que hubiere tenido conocimiento extrarregistralmente».

En relación con el contenido del Registro, los asientos que puede contemplar para fundar su calificación son todos aquéllos que guarden relación con el título presentado, incluso el asiento de presentación vigente, como se deduce del artículo 65, párrafo 4.º LH y de distintas resoluciones (vid., v.gr., la de 31 de marzo de 1950 u 11 de diciembre de 1991), y ello «con la finalidad de lograr el mayor acierto posible en la calificación y evitar que obtengan la protección del Registro actos o contratos que podrían resultar ineficaces».

PLAZO

Como dice CHICO, aparte de esa calificación «anticipada» que el Registrador realiza ante consultas previas (y que por supuesto es distinta de la posibilidad de emitir informes sobre la situación jurídica y registral de las fincas o derechos inscritos, art. 355 RH), y la «simultánea» de la presentación, indicando la documentación complementaria a presentar (vid., v.gr., las Resoluciones de 23 de marzo de 1926 ó 29 de septiembre de 1978, en cuanto a la posibilidad de pedir documentación complementaria), al plazo para calificar se refiere el artículo 97 del Reglamento Hipotecario.

Del mismo, como dice el mismo autor, se deduce: un plazo de quince días, si no hubiere defectos; de treinta, si existe justa causa, y en todo caso, de sesenta en que dura el asiento de presentación. Pero hay que tener en cuenta que el precepto ha sido modificado recientemente por Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, en cuanto a su párrafo 2.º, que queda así: «Si el título hubiera sido retirado antes de la inscripción, tuviere defectos subsanables o existiera pendiente de despacho un título presentado con anterioridad, los plazos de calificación e inscripción se contarán desde la devolución del título, desde su aportación una vez subsanado, o desde el despacho del título previo, respectivamente. En tales casos, si los documentos se aportaran o el despacho del título previo se produjera dentro de los quince últimos días de vigencia del asiento de presentación, se entenderán prorrogados dichos plazos y el asiento por un período igual al que falte para completar los quince días. Dicha prórroga implicará la de los asientos contradictorios o conexos, anteriores o posteriores. El plazo de despacho de los títulos retirados por

defectos subsanables quedará prorrogado nuevamente por un período igual hasta completar los quince días, en el caso de que la subsanación hubiera sido aportada dentro del plazo de la prórroga anterior y fuera suficiente ajuicio del Registrador para permitir su inscripción».

Decir que los días se entienden «hábles» a tenor del artículo 109 del RH, y que hay que relacionar este artículo con el 429 del propio RH: si el Registrador, habiendo comunicado al presentante la existencia de defectos y si los títulos no son retirados, deberá extender a los treinta días de vigencia del asiento de presentación, al pie del título, *la nota* con la calificación desfavorable: de suspensión o denegación. No obstante, la Resolución de 2 de octubre de 1998, establece que si bien la nota de calificación debe constar, en principio, al pie del propio documento calificado, no hay obstáculo en reputar como tal la que aparece consignada en un documento aparte expedido por el Registrador, en el que se identifique debidamente el título a que se refiere y los defectos observados, exigencias éstas que no concurren cuando se pretende sea considerada como nota de calificación la consignada en un simple papel escrito a máquina y grapado a una escritura pública; ni el título a que se refiere, ni su autoría quedan así justificados, y en consecuencia no puede admitirse el recurso gubernativo. Y esta nota, según también el Centro Directivo, ha de ser clara y precisa, conteniendo los recursos pertinentes que pueden interponerse. En caso de recurso, el plazo para practicar la inscripción se contará a partir de la notificación de la Resolución y, finalmente, si transcurren los indicados plazos sin efectuar la inscripción se podrá acudir en queja a la autoridad judicial, sin perjuicio de la responsabilidad del Registrador.

LIMITES

Muy brevemente, como preceptúa el artículo 101 del RH, la calificación de los documentos presentados en el Registro se entenderá *limitada* a los efectos de extender, suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada. Por eso «no impedirá el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales sobre la validez o nulidad del título o sobre la competencia del Juez o Tribunal, ni prejuzgará los resultados del mismo procedimiento». La calificación no comporta el que un derecho exista o no. Esa declaración es competencia de Jueces y Tribunales; lo que implica es sencillamente, valorar si un derecho debe o no ser publicado en los libros del Registro de la Propiedad con la seguridad jurídica consiguiente, dado que desde entonces estará dicho derecho bajo la salvaguarda de los Tribunales, y ello hasta que el contenido del Registro sea judicialmente declarado inexacto.

Otro de los límites proviene de la característica de independencia que la calificación ostenta. Para que esa independencia no pueda ponerse en entre-

dicho, el artículo 102 reformado por el aludido Real Decreto de 4 de septiembre de 1998, determina la incompatibilidad en la calificación registral. Dice: «Los Registradores no podrán calificar por sí los documentos de cualquier clase que se les presenten cuando ellos, sus cónyuges o parientes, dentro del segundo grado de consanguinidad o afinidad o sus representados o clientes, por razón del asunto a que tales documentos se refieran, tengan algún interés en los mismos. A estos efectos se considerará como interesados a los Notarios autorizantes.

Los citados documentos se calificarán y despacharán por el Registrador de la Propiedad que corresponda con arreglo al cuadro de sustituciones, a quien oficiará al efecto el Registrador incompatible. Se exceptúa el caso previsto en el artículo 485 (división personal) y cuando existan en el mismo término municipal dos o más Registros de la Propiedad, en cuyo caso lo verificará un Registrador (cualquiera de ellos ya) no incompatible». Su párrafo 3.º se refiere a los honorarios y no interesa al caso.

Y, finalmente, límite será igualmente su colisión con otros órganos. En concreto, por ejemplo, el artículo 107 del mismo RH que ordena la abstención de calificar, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 254 LH, una vez que medie nota de la Oficina liquidadora, cuanto se relacione con la liquidación o nota indicada, «sin perjuicio de poner en conocimiento» del órgano fiscal competente (habrá que estar a las competencias transferidas a las CCAA) los errores o deficiencias que adviertan, si lo estiman procedente.

Como contrapartida a estos límites y como garantía de su independencia en la función calificadora puede el Registrador provocar el recurso de queja a que se refiere el RH (art. 136). Vid. al respecto, BCNR, número 223.

EFFECTOS

El resultado de la calificación del Registrador, *si la misma es positiva* será la práctica del asiento solicitado, y este fenómeno comporta la idea de «publicidad». La relación jurídico-inmobiliaria se divulga en frase de FERRARA, para la tutela de derechos y seguridad del tráfico jurídico. Y en idea similar LACRUZ nos dice que se trata no tanto de que las situaciones jurídicas lleguen a conocimiento de todos, sino de que todos tengan un medio oficial de conocerlas. Este «medio oficial» creado y organizado por el Estado para la divulgación y protección del tráfico jurídico inmobiliario, es el Registro de la Propiedad. Magistralmente GARCÍA GARCÍA destaca como notas distintivas de la publicidad jurídica registral las siguientes:

1. Se trata de una exteriorización, y aunque la forma también lo sea, debe diferenciarse de la misma; la forma es anterior en el tiempo a la publi-

cidad y la efectúan las mismas partes del negocio jurídico; en cambio, la publicidad exterioriza el acto en unos libros y asientos.

2. La exteriorización de la publicidad registral es continuada, constando las titularidades en los libros y asientos hasta que se produce su cancelación.

3. Es una exteriorización organizada mediante una institución jurídica cual es el Registro de la Propiedad.

4. Esa exteriorización lo es de situaciones relativas a la propiedad y derechos reales sobre inmuebles.

5. El fin de esa exteriorización es el producir cognoscibilidad general.

6. Por último, esa exteriorización se caracteriza por producir efectos jurídicos sustantivos, lo que diferencia al Registro de la Propiedad de los Registros administrativos. Remitimos en este punto a LEYVA LEYVA: «Planteamiento general de los Registros públicos y su división en administrativos y jurídicos», *RCDI*, marzo-abril 1989.

Como vemos, el destinatario de esa *publicidad* para la seguridad del tráfico inmobiliario es la persona, y ello porque todo sujeto de derecho debe poder saber. La seguridad jurídica exige «certidumbre» y a esa certidumbre sirve el Registro. Y, de otro lado, esta publicidad tiene dos aspectos primordiales y complementarios que señala la doctrina:

- *El material o sustantivo*, que «positivamente» contiene una doble presunción *iuris tantum*, los derechos existen y pertenecen a su titular en la forma que determina el asiento respectivo, mientras judicialmente no se demuestre lo contrario (principio de legitimación), y *iuris et de iure*, la apariencia que el Registro crea contiene una posición inatacable («será mantenido en su adquisición») en beneficio del tercer adquirente de buena fe (principio de fe pública registral); y «negativamente» siguiendo el artículo 606 del Código Civil o el 32 LH, se dice que lo que no está inscrito no está en el mundo: «Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero».
- *Y el formal*, o sea, la posibilidad de conocimiento de los derechos inscritos. Ya la excepcional Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria de 1861, decía que la publicidad formal consiste «en franquear la puerta a quien tenga *interés legítimo* en conocer el estado de la propiedad y sus gravámenes». Igual criterio sigue el artículo 221 de la LH: «los Registros serán públicos para los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos».

Este tipo de publicidad se hace efectiva en nuestro ordenamiento hipotecario:

- a) Por manifestación del Registro (arts. 222 LH y 332 y sigs. de su Reglamento). Téngase aquí en cuenta la modificación operada por el Real Decreto de 4 de septiembre de 1998.
- b) Por certificación del Registro, certificaciones a que se refieren los artículos 223 y siguientes de la LH y 335 y siguientes de su Reglamento. Algunos de estos preceptos reglamentarios contienen figuras novedosas (también tras reforma), como las certificaciones con información continuada (art. 354 RH) o el informe jurídico del artículo 355 del propio Reglamento.

La informática ha hecho también su aparición en este mundo de la publicidad formal. El Real Decreto de 30 de marzo de 1990, por el que se modificó el RH en materia de informatización, bases gráficas y presentación de documentos por telecopia (art. 398.c), dice: «1. El índice General Informatizado de las fincas y derechos inscritos en todo el territorio nacional y de sus titulares será llevado por el Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad. Los Registradores remitirán periódicamente los datos necesarios para la confección del citado índice. 2. Los Registradores, a fin de facilitar la publicidad formal, por consulta del índice general informatizado, suministrarán noticia de la existencia de titularidades registrales en cualquier Registro a favor de personas físicas o jurídicas determinadas, siempre que exista interés en el peticionario». A este índice General Informatizado, habrá que añadir el índice Informatizado de cada Registrador. La Resolución de la DGRN de 31 de agosto de 1987, autorizó ya la llevanza en cada Registro de un índice informatizado de fincas y personas, determinándose un plazo de diez años para la recuperación de los datos anteriores a la implantación del referido índice (que reglamenta el Real Decreto de 1990, mentado). Ese plazo fue prorrogado por la Instrucción de 29 de octubre de 1996. Y en este campo de la informática y la publicidad formal reseñar el Real Decreto-ley de 17 de septiembre de 1999, sobre firma electrónica (el 14 de diciembre pasado, se celebró una Jornada dedicada a su estudio y su aplicación en el ámbito de los Registros de la Propiedad y Mercantiles), o el sistema de información mercantil por Internet. También la oficina informativa (notas y certificaciones) abierta en Bruselas para ciudadanos y entidades de la Comunidad Europea.

Pues bien, a esta publicidad formal también se extiende *la calificación* del Registrador; le compete *la apreciación del interés* (publicidad relativa). La DGRN, en distintas resoluciones, así verbigratia, la de 5 de febrero de 1987, ha tratado de dictar pautas para auxiliar este juicio del Registrador, que habrá de bascular siempre entre el derecho a la información registral y el derecho a la privacidad e intimidad, protegido este último por la Ley Orgánica de 5 de mayo de 1982 (modificada el 29 de mayo de 1985), y en este concreto punto, por la Ley Orgánica 5/92 de Regulación del Tratamiento Automatiza-

do de los Datos de Carácter Personal. Su juicio ha de ser, pues, exquisito, cauto y ponderado, pudiendo llegar en casos extremos a negar la publicidad, cuando razonablemente estime que con la misma pueda violarse el derecho al honor o a la intimidad personal. De todas formas hacemos remisión para un estudio más extenso de esta cuestión a interesantes trabajos como, por ejemplo, los de PRADA ALVAREZ-BUILLA («La publicidad registral y el derecho a la intimidad», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1992, núm. 610) o CABELLO DE LOS COBOS («El tratamiento profesional de la publicidad formal», en *Libro-Homenaje a Juan Rey Portóles*). Finalmente, ante la negativa del Registrador, aparte las responsabilidades que procedan, cabe el recurso de queja pertinente.

Si la calificación del Registrador fuere *negativa*: suspensión o denegación de la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada, cabe la conformidad con la misma y la retirada de los documentos, la subsanación (en la hipótesis de que sea posible por ser el defecto subsanable), o los correspondientes recursos: el gubernativo —art. 112 y sigs. Reglamento Hipotecario, y téngase en cuenta, una vez más, la reforma operada por Real Decreto de 4 de septiembre de 1998— o el judicial, artículo 66 de la Ley Hipotecaria.

CONSIDERACIONES FINALES

A pesar de opiniones contrapuestas, creemos que debe mantenerse la autonomía de la función calificadora del Registrador. Ciertamente que se ha dicho que siendo la documentación pública por regla general, la que llega al Registro de la Propiedad, la calificación se extiende sobre algo ya calificado por otro funcionario, sea Notario, Juez, o funcionario de la Administración competente, según que el documento, a su vez, sea notarial, judicial o administrativo, por lo que en definitiva, existirá una «doble calificación» innecesaria. Pero la contracrítica surge al punto: La Ley quizá buscó esa doble intervención de funcionarios en aras de asegurar «plenamente» la legalidad de lo que va a ser inscrito y va a estar dotado de la protección registral, en aras de ese bien, que es la seguridad jurídica privada.

Como indica CHICO, la Ley reconoce a la documentación pública una serie de garantías en torno a la validez y eficacia del acto que en las mismas se recoge, pero para asegurarse de que el acto que ha de estar protegido registralmente reúne todos los requisitos precisos, «exige la intervención última de un funcionario en el que deposita su plena "confianza" para que decida si el acto que pretende la protección que la institución registral le brinda, puede ser merecedor de la misma... Esta actividad del Registrador, supone, aparte de una distinción legal, un poder y un deber, pues si el poder honra y eleva, también exige».

La discusión no es nueva pero ha adquirido máxima actualidad a partir del Real Decreto-ley 6/1999 (Libre competencia) y sobre todo con la aprobación de la Ley de Medidas Fiscales, administrativas y del orden social de 29 de diciembre de 1999 (*BOE* del día 30), que en su Disposición Adicional vigésimocuarta determina el régimen de integración de Notarios y Corredores de comercio colegiados en un Cuerpo único de Notarios, que dependerá del Ministerio de Justicia. Disposición que entrará en vigor el 1 de octubre del año 2000.

Desde entonces, la polémica se ha avivado. Algunos Registradores se han decantado por una integración rápida en esa futura Ley de Seguridad Preventiva; otros, por una integración gradual y transitoria en un Cuerpo único, pero con dos funciones diferenciadas y complementarias (notarial y registral); otros, finalmente, por la defensa y potenciación de la institución del Registro. El legislador será quien tenga la última palabra. Pero, que considere, como escribe PAU, en la Información registral de enero de 2000, lo siguiente: «No es cierto que los Registros europeos funcionen por arte de magia. Al frente de todos ellos hay profesionales que controlan la legalidad. Es verdad que, según la protección que dispense el Registro, la calificación es distinta. O más bien al contrario: cuando es más riguroso el control de legalidad, la eficacia del Registro puede ser mayor. En España, cualquier limitación que se tratase de imponer al control de legalidad llevaría consigo una disminución de la eficacia práctica. Habría que modificar la ley para reducir la protección que el Registro dispensa a los derechos inscritos. Y si no se produjera esa modificación normativa, la disfunción se trasladaría al terreno práctico. Se multiplicarían las indemnizaciones y se pasaría a un sistema de seguridad económica. Y se daría al traste con la seguridad jurídica, que es más útil y menos costosa que la seguridad económica».

Quizá sea «el desiderátum» una calificación remozada adaptada a tiempos y circunstancias como las actuales: profesionales independientes con sólida formación jurídica, y auxiliados por personal cualificado y medios técnicos adecuados. Es de destacar el esfuerzo de los Registradores de la Propiedad con su Colegio al frente, en la modernización de la institución en todos los sentidos, desde la preparación técnico-jurídica hasta la informatización como instrumento de la misma. Y en ese reto nos encontramos: preparados para servir mejor a la seguridad jurídica, abiertos a los nuevos tiempos del milenio, y con la fundada esperanza de que el legislador siga depositando su confianza en nosotros, tal y como tradicionalmente ha hecho desde un ya lejano 8 de febrero del año 1861.

BIBLIOGRAFÍA

- ABASCAL MONEDERO, PABLO JOSÉ, «El principio de titulación auténtica: su alcance e importancia dentro del sistema registral», en *Libro Homenaje en memoria de J. Lanzas y de L. Selva*. Tomo II. Centro de Estudios Registrales, 1998.
- CHICO ORTIZ, JOSÉ MARÍA, *Teoría, práctica y fórmula de la calificación registral*, Marcial Pons, 1977-1978.
- *Estudios sobre Derecho Hipotecario*, Marcial Pons, 1994.
- GARCÍA GARCÍA, JOSÉ MANUEL, *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*, Ed. Civitas, Madrid, 1988.
- GIMÉNEZ ARNAU, ENRIQUE, *Derecho Notarial*, Ed. Universidad de Navarra, Pamplona, 1976.
- GÓMEZ GALLIGO, FRANCISCO JAVIER, *Distinción entre faltas subsanables e insubsanables en la calificación registral*, Centro de Estudios Hipotecarios, 1989.
- GONZÁLEZ MARTÍNEZ, JERÓNIMO, *Estudios*, Madrid, 1948.
- HENKEL, *Introducción a la filosofía del Derecho*, Ed. Taurus, Madrid, 1968.
- LACRUZ BERDEJO, JOSÉ LUIS, *Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral*, Zaragoza, 1957.
- «Dictamen sobre la naturaleza de la función registral y la figura del Registrador», en *RCDI*, 1979.
- MANZANO SOLANO, ANTONIO, Las instituciones registrales en los países occidentales, en *Estudios de Derecho Privado*. Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1994.
- NÚÑEZ LAGOS, RAFAEL, «Perfiles de la fe pública», en *ADC*, 1950.
- PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, MANUEL, «El sistema registral francés», en *RCDI*, 1963.
- ROCA SASTRE, RAMÓN MARÍA, *Derecho Hipotecario*. Edición 1979.
- SANZ FERNÁNDEZ, ÁNGEL, *Instituciones de Derecho Hipotecario*, Madrid, 1945-1953.
- SENA FERNÁNDEZ, FRANCISCO, *Diccionario de jurisprudencia registral*, Centro de Estudios Registrales, 1999.
- ZUMALACÁRREGUI, TOMÁS, *Inexactitud registral y concordancia entre Registro de la Propiedad y realidad jurídica*. Ponencia al V Congreso Internacional de Derecho Registral, Centro de Estudios Hipotecarios, 1983.

ANTONIO M. OLIVA RODRÍGUEZ
Registrador de la Propiedad
Notario excedente