

El registro de bienes inmuebles en la legislación rumana

I. INTRODUCCION

El registro de bienes inmuebles tiene por objeto el conocimiento del estatuto legal de los bienes inmuebles con el fin de garantizar la seguridad de las transacciones, proteger los intereses de terceros y garantizar el crédito.

Actualmente, dos sistemas de registro de bienes inmuebles coexisten dentro de la legislación rumana, el del Código Civil y la Ley de Enjuiciamiento Civil y el del Libro de Bienes Inmuebles (Grundbuch), regido por el Decretoley 115/1938.

Mediante la aprobación de la Ley 7/1996 del Catastro y Registro de Bienes Inmuebles, se estableció un sistema único en todo el territorio basado en el libro de bienes inmuebles. Este sistema de registro entrará en vigor paulatinamente, a medida que se completen el catastro y los libros de bienes inmuebles en cada localidad de cada distrito (art. 172).

II. EL SISTEMA DE REGISTRO DE BIENES INMUEBLES DEL CODIGO CIVIL

El Código Civil rumano de 1864, que entró en vigor en 1865 y se inspiraba del Código Civil francés, adoptó el principio de consenso en virtud del cual la transmisión del derecho de propiedad se lleva a cabo por simple acuerdo entre las partes —sólo consensu—; el comprador asume el riesgo aunque no se le haya entregado el bien (art. 971).

En el caso de los contratos de compraventa, la transmisión del derecho de propiedad se lleva a cabo tan pronto como las partes han llegado a un acuerdo sobre el bien y el precio, aun cuando el bien no se haya entregado y el precio no se haya pagado. Al eliminar todo formalismo en caso de transmisión de derechos reales mediante convenios cuyos efectos sólo afectan a las partes

contratantes, los intereses de terceros podrían pasarse por alto, razón por la que el Código Civil establece en el artículo 1.295, apartado 2.º, que los derechos resultantes de la venta plena de bienes inmuebles entre partes no es oponible a terceros que tengan y hayan conservado derechos sobre el bien inmueble vendido antes de la inscripción de la escritura. Por la misma razón, el artículo 818 del Código Civil contempla asimismo la inscripción de las donaciones de bienes inmuebles.

Al mismo tiempo, las hipotecas legales y contractuales, así como los gravámenes, se hacen constar en los registros de bienes inmuebles de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1.780-1.787 del Código Civil.

Además, en defensa de los intereses de las partes, la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone en su artículo 711 la inscripción de transacciones, órdenes de adjudicación, órdenes de expropiación y cesiones de arrendamientos de al menos tres años.

De conformidad con el artículo 1.802 del Código Civil, la falta de registro implica seguridad para las personas interesadas, es decir, para todos los adquirentes posteriores de derechos sujetos a inscripción sobre el mismo bien inmueble y, más aún, para los acreedores no garantizados y los legatarios del donante con derecho a herencia individual, según lo dispuesto en el artículo 819 del Código Civil.

La inscripción de las operaciones es competencia de los secretarios de los tribunales de primera instancia en cuya jurisdicción se encuentran los bienes inmuebles, por orden de presentación de las solicitudes; los secretarios están asimismo obligados a expedir, a petición de las partes afectadas y a efectos de cumplir con ciertos trámites legales relativos a los bienes inmuebles, listas de cargas en las que deben hacer constar, previa consulta de los registros de bienes inmuebles, la existencia o no de cualquier hipoteca, gravamen u otras garantías que graven el bien inmueble.

No obstante, la inscripción de las cargas se lleva a cabo bajo la supervisión de un juez.

Todas estas disposiciones del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil se refieren a la inscripción de escrituras relativas a bienes inmuebles, dado que en lo referente a los bienes muebles la posesión de los mismos surte el efecto de inscripción, de forma que no es necesaria reglamentación especial alguna (art. 972 y 1.909 del Código Civil).

Resulta de lo que antecede que el sistema de registro de bienes inmuebles regido por el Código Civil y la Ley de Enjuiciamiento Civil se basa en los *registros de bienes inmuebles*. Se trata de un «sistema personal» que lleva un registro —a nombre de los titulares de los derechos de propiedad y de los demás derechos *reales*— y también de un sistema formal, dado que la validez de las escrituras no se comprueba y la inscripción de las operaciones sólo garantiza que puede oponerse a terceros.

La única ventaja de este sistema de registro reside en la sencillez de las operaciones.

Sus inconvenientes son los siguientes: la dificultad de examinar el estatuto legal de los bienes inmuebles en los registros siguiendo las transmisiones de un propietario a otro, así como las cargas que se pueden identificar asimismo sólo a través del nombre del propietario y el acreedor. Para poder identificar al propietario, puede ser necesario examinar los registros de los últimos treinta años y, para poder identificar las cargas —hipotecas y gravámenes— puede ser necesario examinar los registros de los últimos quince años.

Otro grave inconveniente del sistema de registro de bienes inmuebles es el hecho de que sea incompleto, dado que no muestra el estatuto legal completo de los bienes inmuebles. Por lo tanto, las transmisiones *mortis causa*, las sentencias declarativas, los derechos personales relativos a repartos de bienes inmuebles (interdicciones, prohibiciones, embargos, etc...) no se inscriben.

Por lo tanto, la oponibilidad de la inscripción de operaciones que consta en los registros de bienes inmuebles frente a terceros es incompleta y no garantiza el conocimiento exacto del estatuto legal de los bienes inmuebles respecto a los titulares de derechos reales y las cargas que gravan los bienes inmuebles.

La validez de la escritura no se comprueba en el momento de la inscripción; sólo se pretende lograr su oponibilidad frente a terceros. En el caso de que el mismo titular transmita sucesivamente su derecho a varias personas, la escritura del comprador que adquirió en primer lugar puede oponerse frente a otra escritura que, aun habiendo sido formalizada anteriormente, no fue objeto de inscripción. Los casos de fraude quedan excluidos, lo que implica no obstante, la existencia de una coincidencia fraudulenta entre el propietario anterior y el comprador subsiguiente del mismo bien inmueble, según lo dispuesto en el artículo 1.812 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

III. EL SISTEMA DE REGISTRO DE LIBROS DE BIENES INMUEBLES (GRUNDBUCH)

El sistema de registro de Libros de Bienes Inmuebles, regido por el Decreto-ley 115/1938 es aplicable en Transilvania, Banat y Bucovina.

Dicho Decreto-ley ha contribuido a la mejora del sistema de libros de bienes inmuebles existente en esos territorios. Con este sistema se lleva un registro real de cada bien inmueble inscrito en el libro de bienes inmuebles, identificado mediante un número de terreno topográfico y un número del libro de bienes inmuebles en el que se haya inscrito.

El libro de bienes inmuebles incluye todos los bienes inmuebles de un propietario situados en una localidad, lo que constituye asimismo la teneduría de un registro personal de forma que el libro de bienes inmuebles lleve un registro conjunto, tanto real como personal.

Los libros de bienes inmuebles se establecen y numeran para cada localidad (**pueblos**, municipios, ciudades) y contienen el estatuto legal completo y preciso de los derechos reales y cargas de cada bien inmueble, así como de los derechos personales relativos a un bien inmueble resultantes de las transacciones legales y de los hechos legalmente importantes por los cuales dichos derechos se transmiten, se crean, se modifican o se extinguen.

La inscripción de derechos reales en los libros de bienes inmuebles es de carácter absoluto en virtud del artículo 17 del Decreto-ley 115/1938, es decir, que tiene efecto de creación.

Dentro del marco de este sistema, el derecho de propiedad y los demás derechos reales sólo se pueden transmitir, crear, modificar o extinguir mediante su inscripción en el libro de bienes inmuebles. Este efecto de creación se logra mediante dos transacciones legales consecutivas:

- la transacción de adquisición —*jus ad rem*—, resultante del convenio entre las partes, y
- la transacción real —*jus in re*—, por la que el titular del derecho inscrito en el libro de bienes inmuebles da su conformidad al registro del derecho que ha transmitido, creado, modificado o extinguido. Su consentimiento puede ser sustituido por una resolución judicial o una decisión administrativa con arreglo a la ley.

Por vía de excepción, el artículo 26 de dicho Decreto-ley dispone que ciertos derechos reales se adquieren independientemente de su inscripción, como resultado de ciertos hechos legalmente importantes o ciertas disposiciones legales tales como: sucesión, accesión, venta obligatoria y expropiación. No obstante, la persona que adquiere un derecho de esta manera sólo puede disponer de su derecho previa inscripción del mismo en el libro de bienes inmuebles.

La corrección del contenido del libro de bienes inmuebles y su fuerza probatoria vienen determinadas por el efecto de creación de la inscripción y se presupone que la persona inscrita es el titular del derecho, presunción que puede ser de carácter absoluto cuando el derecho real se ha adquirido a cambio de una contrapartida valiosa y de buena fe, lo que supone una protección contra el desposeimiento por parte de personas que ejerzan un derecho superior resultante de títulos anteriores —lo que se denomina principio de la inscripción sustantiva.

A tal efecto, el procedimiento de inscripción en el libro de bienes inmuebles —la tabulación provisional o inscripción de un derecho real o la inscrip-

ción de un derecho **personal**— se rige por el principio de «carácter oficial», dado que le incumbe al juez el deber legal de comprobar la validez de la escritura cuya inscripción se solicita respecto al contenido del libro de bienes inmuebles (arts. 43-59). La solicitud de inscripción sólo se puede admitir contra el último titular inscrito en el libro de bienes inmuebles.

Si varias personas se han cedido sucesivamente su derecho y los asientos no se han efectuado, la última persona con derecho puede inscribir su derecho justificando mediante documentos originales la serie completa de transacciones legales en la que se han basado los asientos.

Aparte de las ventajas del sistema de libros de bienes inmuebles, sus inconvenientes no se podrían eliminar; éstos se deben especialmente al hecho de que los adquirentes no inscriben sus derechos, lo que impide las inscripciones posteriores y genera procedimientos legales complejos y costosos.

IV. LA LEY NUMERO 7/1996 DEL CATASTRO Y REGISTRO DE BIENES INMUEBLES rige un sistema de inscripción real de bienes inmuebles en cada localidad sujetos a identificación catastral e inscritos en un libro de bienes inmuebles para cada propietario.

El objeto de los asientos en el libro de bienes inmuebles son las transacciones legales y los hechos legalmente importantes relativos a un bien inmueble; las operaciones son de la incumbencia de las oficinas de libros de bienes inmuebles de los tribunales de primera instancia en caso de bienes inmuebles situados dentro de su área de actividad.

Un bien inmueble es la parcela de terreno con o sin edificaciones que constituye, junto con el propietario de la misma, la entidad básica de este sistema (art. 1).

El registro de bienes inmuebles se basa en el catastro general que cumple:

- una función técnica, basada en las mediciones de la situación, la configuración y el tamaño de las parcelas de terreno;
- una función económica relativa al establecimiento del uso, la clase de uso y el valor de cada parcela de terreno a efectos del impuesto de bienes inmuebles;
- una **función legal** que incluye, por una parte, la identificación del propietario, identificación que se lleva a cabo al mismo tiempo que las mediciones técnicas y, por otra parte, el registro de bienes inmuebles.

En el libro de bienes inmuebles se hacen constar todos los derechos personales y reales relativos a un bien inmueble que hayan resultado de transacciones legales y de hechos legalmente importantes acaecidos entre las partes, de forma que se establezca un sistema registral integral al igual que el del sistema de libros de bienes inmuebles regido por el Decreto-ley 115/1938.

Como en el Decreto-ley anteriormente mencionado, el libro de bienes inmuebles consta de tres partes —la primera contiene la descripción de los bienes inmuebles, la segunda está relacionada con la inscripción del derecho de propiedad, y la tercera está dedicada a las cargas que gravan el bien inmueble (atributos de la propiedad, hipotecas, gravámenes, etc...).

En el mismo libro de bienes inmuebles se inscriben los bienes inmuebles situados en una localidad que pertenecen a un único propietario, las parcelas limítrofes que forman un conjunto y varios conjuntos pertenecientes al mismo propietario que estén situados en el territorio de la misma localidad, constituyendo su cuota catastral.

El procedimiento de inscripción de derechos resultantes de transacciones legales o de hechos legalmente importantes relativos a un bien inmueble se lleva a cabo a petición de la parte interesada, una vez que el juez encargado del libro de bienes inmuebles ha comprobado, por iniciativa propia, la validez de la escritura y el contenido del libro de bienes inmuebles con objeto de determinar la existencia de cualquier impedimento para la tabulación y si el derecho pertenecía al propietario registral anterior, dado que el asiento sólo se puede realizar contra el mismo en virtud de los principios de «carácter oficial» y relatividad (arts. 24, 49, 50 de la Ley), principios que han sido recogidos del Decreto-ley 115/1938.

La diferencia consiste en el efecto de la inscripción, que no crea un derecho real a diferencia del sistema regido por el Decreto-ley 115/1938, sino que crea sólo la posibilidad de oponerlo frente a terceros de conformidad con el Código Civil. La inscripción tampoco exige el consentimiento del titular registral.

En virtud de la Ley 7/1996, el adquirente está facultado, en el caso de que el vendedor se niegue a entregarle el documento formalizado entre ellos relativo a la transmisión del derecho de propiedad o la creación de cualquier derecho real, para solicitar del tribunal que ordene la inscripción (art. 29).

Al mismo tiempo, un adquirente previo de un derecho real del mismo propietario anterior puede solicitar del tribunal que otorgue a su inscripción un rango preferente frente al asiento hecho a instancia de un tercero que haya adquirido posteriormente el bien inmueble sin contrapartida o de mala fe. Esta disposición es superior a la del Decreto-ley 115/1938, que exigía una condición añadida en la mayoría de los casos de muy difícil cumplimiento por parte del adquirente previo, a saber que tenía asimismo que estar en posesión del bien inmueble.

De lo que resulta que la persona que ha adquirido el bien inmueble a cambio de una contrapartida valiosa y de buena fe está protegida por estas disposiciones legales frente a los desposeimientos por parte de subadquirentes que han actuado de mala fe o han adquirido el bien inmueble sin contrapartida al mismo propietario anterior (art. 29-30).

Por vía de excepción, los derechos reales adquiridos de otras maneras que no sean por acuerdo entre las partes se pueden oponer a terceros aun cuando no figuren inscritos en el libro de bienes inmuebles pero, al igual que en el caso del sistema regido por el Decreto-ley 115/1938, para poder disponer de sus derechos, los titulares deben inscribir primero los suyos con objeto de que los libros de bienes inmuebles puedan reflejar el estatuto legal del bien inmueble. Esta clase de excepción incluye los derechos reales adquiridos por: sucesión, accesión, venta obligatoria y expropiación a los que cabe añadir, contrariamente al Decreto-ley 115/1938, los adquiridos por efecto de la ley, por usucapión o resolución judicial.

En el caso de que varias personas se hayan transmitido un derecho real sobre un bien inmueble y no se hayan realizado los asientos, la última persona con derecho puede solicitar, al amparo del artículo 25, la inscripción de las adquisiciones subsiguientes, al mismo tiempo que la inscripción de su derecho, justificando mediante documentos válidos la serie completa de las transacciones legales sobre las que se basan los asientos, al igual que en el Decreto-ley 115/1938, asimismo con objeto de llevar un registro preciso y completo del estatuto legal de cada bien inmueble.

Hasta la entrada en vigor del nuevo sistema de registro, tal como se ha dicho anteriormente, el artículo 61 de la Ley dispone que se podrán inscribir en los libros de bienes inmuebles, con carácter provisional, las transacciones legales y los hechos legalmente importantes relativos a bienes inmuebles situados en el ámbito administrativo para el que los documentos catastrales generales no se hayan completado, así como la escritura de propiedad relativa a la nueva creación o creación del derecho de propiedad al amparo de la Ley 18/1991 (que dispone la restitución a los propietarios anteriores de parcelas de terreno en posesión del Estado o las «cooperativas de producción agrícola»).

El sistema de registro real regido por la Ley 7/1996 tiene por objeto desarrollar las ventajas de corrección e integridad del sistema de libros de bienes inmuebles que establece el Decreto-ley 115/1938 y la sencillez del procedimiento del sistema de registro de bienes inmuebles regido por el Código Civil. Su eficacia deberá probarse mediante la práctica.

LA REDACCIÓN