

El Registro Público de Venezuela

I. PRESUPUESTOS TEORICOS

Siendo objetivo esencial del Derecho la seguridad jurídica, en el ámbito del Derecho Privado la consecución de la misma no se presenta de manera única y uniforme, sino que se bifurca en una doble dirección, cada una con su justificación e interés, con sus requerimientos y apremios y, en buena medida, con un alto nivel de conflictividad y antinomia entre ellas.

En efecto, en la esfera del patrimonio de las personas la deseable y necesaria seguridad jurídica unas veces se conforma de manera estática, exigiendo el respeto y garantía de los derechos subjetivos rectamente adquiridos, y otras de manera dinámica, reclamando la protección del obrar o tráfico jurídico. La seguridad de los derechos implica el que las relaciones patrimoniales de una persona no puedan verse afectadas perjudicialmente sin que concurra su voluntad al respecto (*nemo dat quod non habet*), mientras que la seguridad del tráfico exige que una alteración beneficiosa en dichas relaciones no debe resultar inefectiva por el juego de factores ignorados por su titular (consagración de las conflictivas, pero imprescindibles, adquisiciones *a non domino*).

Pues bien, siendo igualmente deseables, en el plano teórico, la seguridad estática y la seguridad dinámica, el carácter contrapuesto que ambas nociones presentan, hasta el punto de que cada una de ellas sólo puede lograrse sacrificando la otra, determina que el legislador tenga que decidirse por una u otra, matizando adecuadamente los intereses en conflicto y tratando, en todo momento, pese a la preponderancia de la dirección elegida, de establecer el adecuado marco que permita la subsistencia de la contraria, ya que tan nociva sería la absoluta protección de los derechos patrimoniales, al imposibilitar y sofocar el comercio jurídico de los bienes, como la irrestricta tutela del tráfico, que determinaría el desconocimiento y aun la negación de los derechos subjetivos.

Aunque históricamente han existido etapas (cual la romana) en que se ha impuesto la regularidad sobre la seguridad del tráfico, mediante la vigencia casi absoluta de los principios *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*, *ubi rem meam invenio ibi vindico*, *resoluto iure dantis resolvitur et ius accipientis* y la réplica a quien alegue haber confiado en una titularidad aparente que *nemo ignarus esse debet conditionis eius cum quo contrahit*, lo cierto es que hoy en la generalidad de los ordenamientos jurídicos desarrollados, al anteponerse el interés de la colectividad y la vida de relación al interés individual de los particulares y al desnudo egoísmo de las posiciones adquiridas, está en trance de imponerse o se ha impuesto ya la protección de la seguridad del comercio jurídico, a través de la ponderada mediatización y aun exclusión, dadas precisas y justificadas circunstancias, de los principios recién mencionados.

Decidida la tutela del tráfico, es obvio que si no se quieren desconocer los derechos subjetivos patrimoniales, legitimando el asalto de la voluntad de terceros contra sus titulares, debe organizarse por el poder público un mecanismo o unos mecanismos que permitan confiar a los futuros adquirentes en la titularidad de la contraparte, mediante la instauración de unas apariencias razonables destinadas a constatar los cambios y vicisitudes acaecidos en las relaciones jurídicas.

La apariencia razonable viene a conformarse así como un signo externo, como una exteriorización, como un instrumento de publicidad que permite difundir y hacer notorias determinadas situaciones jurídicas y asegurar a todo sujeto la posibilidad de tener conocimiento efectivo de lo publicado.

La publicidad se extiende a personas y cosas. La publicidad que proporciona el Registro Civil sigue al individuo en los momentos fundamentales de su existencia (nacimiento, matrimonio y muerte) y la del Registro de Comercio abarca los actos relativos a la constitución, modificación y extinción de las sociedades mercantiles.

La publicidad de los derechos subjetivos patrimoniales, aunque en teoría podría alcanzar tanto a los derechos reales como a los derechos de crédito, lo cierto es que en la práctica se circunscribe a la primera categoría, ya que el carácter efímero y transitorio de las relaciones obligatorias, la dificultad del señalamiento preciso de los sujetos, la restricción de posibles ataques a la sola conducta del deudor y otras circunstancias hacen, si no imposible, sí al menos improcedente, inefectiva y antieconómica la publicidad de las mismas, pues, como atinadamente se ha advertido, si la ventaja que pudiera derivarse de la publicidad abstractamente considerada no se consigue, se neutraliza o destruye por las desventajas

o inconvenientes, sería incongruente establecer un costoso y completo sistema de publicidad.

Circunscrito el fenómeno publicitario en el campo de las relaciones patrimoniales al ámbito de los derechos reales, todavía en éste por las mismas razones apuntadas de lógica interna y conveniencia práctica, la publicidad adopta distintas formas según cual sea el objeto de aquéllos, negando el acceso a la más sofisticada y efectiva de ellas, como es la publicidad registral, a aquellos derechos reales que recaigan sobre bienes consumibles, poco duraderos o de difícil individualización.

Históricamente, incluso, la separación fue tajante y definitiva sobre la base de la distinción entre bienes muebles e inmuebles. Descansando el poder económico, social y político en la propiedad de la tierra, postergada la propiedad mobiliaria (*res mobilis res vilis*) y estimado el suelo como «nodriza inagotable de toda clase de cargas reales», los incipientes sistemas registrales circunscribieron su actuación a las titularidades sobre bienes raíces.

Hoy, mutadas las bases económicas y políticas y arrinconado el antiguo criterio de vilipendio de la propiedad mobiliaria, ya que el valor de muchos bienes muebles iguala y supera al de los inmuebles, circunscribir la publicidad registral a los bienes sitios carece de justificación y sustancia; pero el arrastre histórico y la inercia institucional determinan que todavía el Registro por antonomasia (Registro Público en Venezuela) se organice en torno a la propiedad territorial y a sus modificaciones y vicisitudes (art. 1.920 C. c.), marginando de su seno los actos relativos a los bienes muebles. Aunque, ante las exigencias de una realidad inoculable, haya que proceder a la instauración de Registros especiales (de automóviles, maquinaria, buques, aeronaves, etc.) para recoger los cambios de titularidad en relación a determinados muebles, dando lugar, de esta manera, a la aparición de los denominados bienes muebles registrados o inscritos en Registros públicos, respecto a los cuales los ordenamientos civiles más técnicos y desarrollados excluyen la aplicación de los principios jurídicos operantes en materia mobiliaria y equiparan, en general, su régimen al de los bienes inmuebles registrados (en tal sentido los arts. 815 y 1.156 del C. c. italiano).

No debe extrañar, pues, que la doctrina moderna, a la hora de contemplar los bienes desde el ángulo de su acceso a los mecanismos publicitarios registrales, tienda a prescindir de la tradicional *summa divisio* muebles-inmuebles y proponga en su reemplazo el distinguir entre bienes sujetos o no a publicidad, nominativos o no nominativos, registrables o no registrables, susceptibles de publicidad material o susceptibles de publicidad formal o registral u otras distinciones similares, resaltando con énfasis que debe intentarse con presteza el tratamiento y sistematiza-

ción del fenómeno de la publicidad en forma integral y unitaria, al menos, dentro de la esfera patrimonial, en el ámbito de la publicidad mobiliaria e inmobiliaria.

Sobre esta base se destaca que las razones que aconsejaron dar mayor realce a la publicidad de los derechos reales inmobiliarios son meramente históricas, han desaparecido ya en buena medida y muchos bienes muebles presentan hoy día la misma necesidad y la misma posibilidad de publicidad que los inmuebles tradicionales, pues para que un bien sea susceptible de acceder a la publicidad registral es suficiente y bastante con que resulte de fácil individualización e identificación y tenga existencia duradera, exigencias que, de manera evidente, se dan en un señalado número de entes mobiliarios.

Sin embargo, tan acertados señalamientos todavía no tienen el adecuado reflejo a escala de los ordenamientos positivos y lo corriente es hoy que el auténtico Registro se reserve para los inmuebles y el campo mobiliario quede cobijado por la posesión. La seguridad del comercio jurídico se logra con distintos mecanismos, aun siendo idéntica la justificación, según se trate de bienes muebles o de bienes inmuebles.

En materia mobiliaria, la apariencia jurídica viene dada por la posesión, que constituye una publicidad material o física suficiente, ya que, como expresa la Exposición de Motivos del Código civil suizo, en el campo mobiliario puede uno contentarse con admitir el poder de hecho, la potestad exterior sobre la cosa, la posesión, como forma única de manifestación de un derecho real, ya que ésta basta para legitimar a su autor (*en fait de meubles, la possession vaut titre*), de suerte que es la forma reveladora de los derechos reales sobre los muebles (art. 794 C. c. venezolano). En materia inmobiliaria, aunque ha variado históricamente la forma específica de publicidad, en la actualidad la apariencia jurídica viene dada por los pronunciamientos registrales, que constituyen una publicidad formal o tabular que se juzga suficiente y adecuada, ya que, como dice también la mencionada Exposición de Motivos, en esta esfera la posesión no puede tener la misma importancia, porque su ejercicio, exteriormente, no representa más que una parte mínima de la potestad de hecho que se puede adquirir sobre un predio.

Viene a ser así el Registro como la contrafigura de la posesión; uno y otra, en su específico campo, actúan como dos focos o reflectores jurídicos que exteriorizan y proyectan las titularidades reales, constituyendo apariencias normales y razonables por cuyo través se logra la seguridad del comercio jurídico de los bienes, al proteger al tercer adquirente que contrató confiado en la representación que las mencionadas apariencias generan (principio de la protección de la confianza en la apariencia, consagración de las adquisiciones *a non domino*). Registro y posesión,

armas de la seguridad dinámica, instrumentos para la tutela del tráfico jurídico, se configuran como apariencias legitimadoras, pues quien aparezca en el asiento registral o ejercite de hecho un derecho real, según se trate de inmueble o mueble, por más que no sea titular del derecho enajenado o gravado, se encuentra bajo el amparo de una apariencia jurídica de titularidad que le legitima para disponer válidamente a favor del adquirente de buena fe y con cargo al *versus dominus* (legitimación por la apariencia).

Busca, pues, el legislador que el Registro inmobiliario se constituya en el receptor de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles, porque estima que el «estado civil» de los mismos encuentra su más idónea, acabada y razonable manifestación mediante la constatación tabular de todos los desplazamientos y vicisitudes jurídicas de la riqueza territorial. De esta manera, constituyendo la apariencia registral la forma publicitaria de los derechos reales inmobiliarios, se logra la conveniente tutela del tráfico jurídico mediante la protección de los terceros adquirentes que contrataron fundándose de buena fe en ella, con lo que se instaura una base solidísima para el comercio y se garantiza la seguridad, firmeza y certidumbre de la propiedad raíz y sus desmembraciones.

La publicidad registral consiste en una hetero-publicación, es decir, en la publicación por parte de un sujeto extraño a la verificación del evento publicado. El Registro publica acontecimientos que interesan a situaciones de Derecho privado, constituyendo un servicio del Estado, bien como función administrativa o como jurisdicción voluntaria, mediante una actividad regida por el poder en interés público, a través de lo que los administrativistas alemanes denominan «forma de administración pública del Derecho privado»; aunque no deba olvidarse, como ha advertido algún autor, que el Registro de la Propiedad es un medio técnico, una creación puramente artificial para conseguir determinados fines en el tráfico, y no un fin en sí: un *quid* de función instrumental que, por ello, tiene su razón de ser en la utilidad efectiva que presta a la economía y a la sociedad, y que podría ser sustituido por otro que se revelase más eficaz para conseguir las mismas finalidades.

Bajo variados nombres (de la Propiedad, Público, Predial, Inmobiliario, Jurídico-Real, de los Derechos Reales, etc.), el Registro aparece conformado en nuestros días como un organismo técnico que, constituyendo el instrumento de la publicidad inmobiliaria, se patentiza como el más eficaz de los medios ensayados hasta el presente para acreditar la preexistencia de los derechos y hacerlos realmente públicos, ya que la seguridad de las adquisiciones y transmisiones de inmuebles exige la existencia de un mecanismo técnico que, recogiendo con carácter público los actos re-

ferentes a derechos reales sobre fincas, asegure a quien desea adquirir un inmueble o prestar bajo su garantía que sólo puede perjudicarle lo que el mismo revele o manifieste, esto es, que no hay más dueño, ni la finca soporta más gravámenes que los que los asientos registrales publican.

Pues bien, así considerado, es evidente que el Registro Inmobiliario, aunque quepa contemplarlo en el plano orgánico como una oficina pública u organismo oficial destinado a hacer constar el verdadero estado de la propiedad inmueble, como un conjunto de libros que constituyen el catálogo, cuadro demostrativo o índice público de la riqueza inmobiliaria de un país, o como un servicio público (cual pretenden muy recientes orientaciones) que tiene por objeto la publicidad de los derechos reales sobre inmuebles, por medio de la inscripción, en razón de la seguridad jurídica inmobiliaria, supone, en realidad y auténticamente, una institución jurídica que, como instrumento de la publicidad, tiene por objeto dar seguridad jurídica a las relaciones inmobiliarias mediante la inscripción de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas. O si se prefiere una fórmula más sintética y dogmática, cabe traer aquí la definición de que el Registro es la institución jurídica que tiene por misión la publicidad de los derechos reales, confiriendo a los mismos, mediante tal publicidad, una eficacia civil especial, definición que tiene la ventaja de resaltar el aspecto sustantivo, y por tanto básico, de la institución registral, ya que la publicidad coloca el contenido del Registro por encima de la realidad jurídica extrarregistral y opera, en el particular sector donde juega, el desvirtuamiento y marginación de principios y reglas de Derecho civil puro, hasta el punto de desconocer la titularidad del derecho a quien sustantivamente le corresponde para atribuírsela a quien sólo goza de una situación jurídica formal y que, desde el ángulo civil estricto, nunca podría ser titular real por haber adquirido de persona que carece del poder de disposición, porque dispuso con anterioridad del mismo derecho a favor de otro sujeto, porque se desprendió de aquellas facultades del dominio que no pueden constituir al mismo tiempo el contenido de dos diferentes derechos reales, porque nunca en realidad llegó a ser titular del derecho enajenado o gravado dada la nulidad o falsedad de su título adquisitivo o porque retroactivamente vio derrumbarse la titularidad adquirida al tener lugar la anulación, resolución o revocación del título.

Ahora bien, si, como se acaba de ver, la publicidad registral sirve para atribuir a los derechos reales inscritos una eficacia civil especial, ora dotándoles de prioridad excluyente o meramente prelativa, ora posibilitando su adquisición *a non domino*, debe resaltarse aquí, ya que es un error bastante extendido en los medios jurídicos de Venezuela, que en

ningún caso sirve para conferir eficacia *erga omnes* a los derechos reales, pues todo derecho real, por definición, vale *erga omnes*.

Los Registros de la Propiedad Inmueble están dirigidos a dar seguridad en el comercio de los bienes raíces, y, en tal sentido, frente a la función constitutiva o probatoria, prevalece y se impone en todo momento y lugar su función asegurativa, ya que el objetivo fundamental del mecanismo registral es proporcionar la plena garantía del tráfico inmobiliario. El Registro, ciertamente, informa sobre los derechos reales a él incorporados, pero si la noticia registral no llevase aparejada alguna garantía de exclusividad o certeza, no constituiría genuina publicidad, sino mera publicación de hecho, pues debiendo claudicar ante una realidad extrarregistral contrapuesta vendría a ser como una especie de fichero de derechos reales o de actos inscribibles, accesible a la curiosidad del interesado en consultarlo, pero perfectamente inútil por no originar unos auténticos efectos jurídicos, sino tan sólo fácticos. Un Registro meramente informativo, ha dicho de manera gráfica un autor, no pasa de ser como una hemeroteca: cualquiera puede consultar allí los periódicos puestos a disposición del lector, pero sin que la Dirección asegure la certeza y exactitud de las noticias; porque, en efecto, para que quepa hablar de que la publicidad de un Registro es jurídica se necesita que, al menos en algunos supuestos, la discordancia entre la realidad y los datos suministrados por el Registro se falle en favor de estos últimos. En otro caso, no habrá propia publicidad, sino mera publicación de hecho.

Por tanto, todos los Registros inmobiliarios establecen una presunción de exactitud a favor de lo que ellos manifiestan, en forma tal, que el contenido registral, caso de hallarse en desarmonía con la realidad jurídica extrarregistral, se presume verdadero (con presunción *iuris et de iure*) o se finge por la ley irrefutablemente exacto en beneficio de los terceros que, reuniendo ciertas condiciones, adquieran fundados en él.

Se consigue de esta manera la protección de la seguridad del comercio inmobiliario, pero no se crea que el ámbito de esta protección se presenta de manera uniforme y con la misma extensión en todos los ordenamientos, pues se dan notables diferencias de unos sistemas registrales a otros.

En efecto, hay Registros en que la protección que otorgan se limita de manera fundamental a la denominada eficacia preclusiva o negativa de la publicidad. El que acude al Registro queda a salvo de los embates de quienes habiendo adquirido del mismo *auctor*, aunque sea en fecha anterior, derechos idénticos o incompatibles con el ya inscrito no acudieron a registrarlos, pero no se le garantiza la validez del título del *tradens* o de sus causantes, en forma tal que la nulidad, resolución, revocación o

rescisión de una titularidad anterior alcanza y perjudica a todos los adquirentes posteriores.

Prior in tempore potior in iure. El que primero acude al Registro es protegido y a él no le será oponible cualquier titularidad contradictoria o concurrente que, pudiendo hacerlo, no se cobijó bajo el manto tutelar de los libros registrales (principio de inoponibilidad de lo no inscrito). El sistema está pensado para las dobles ventas y, en general, para proteger contra cualquier adquirente que no haya inscrito, como castigo a su negligencia o descuido. En este tipo de Registro si el adquirente puede confiar en que lo que no figura registrado no existe, no puede, en cambio, tener por existente, en forma inconcusa, lo que aparece en los libros: constituye lo que se ha denominado sistema latino de transcripción al que pertenecen las instituciones registrales de Francia, Italia, Portugal, Bélgica, Venezuela, etc.

Prescindiendo aquí, por la lejanía conceptual que entrañan, de los sistemas que se apoyan en el denominado principio de la fuerza probante o eficacia jurídica formal del Registro, en los que el dato tabular desplaza y suple por completo a la realidad extrarregistral (Australia y, en alguna medida, Costa Rica y República Dominicana), cabe resaltar que frente a los sistemas latinos de transcripción, tuteladores del tráfico inmobiliario de manera insuficiente y menguada, el Derecho comparado nos ofrece el modelo de los denominados sistemas de desenvolvimiento técnico o de la fe pública, que, a no dudar, constituyen hoy por hoy el prototipo de lo que debe ser una buena institución registral y a cuyo formato se van aproximando de manera progresiva todos los demás, comenzando por los latinos, hasta el punto de que, como ha destacado un conocido hipotecarista hispano, se patentiza en nuestros días un proceso evolutivo hacia el progresivo perfeccionamiento de los Registros que culminará en el principio de la fe pública registral, con caracteres más o menos nacionales.

En estos sistemas de desenvolvimiento técnico la publicidad registral no sólo tiene eficacia preclusiva, sino también fuerza sanante o convalidante, protegiendo al tercero que adquiere confiado en el contenido registral tanto contra lo que siendo registrable no haya sido registrado, como contra cualquier causa no publicada que acarree la desaparición del derecho del transferente. En ellos, el principio de la fe pública registral (garantía de veracidad del Registro) opera no sólo en sentido negativo, desconociendo a favor del tercero la existencia de todas aquellas titularidades reales no inscritas o que aparezcan como extinguidas o canceladas (Registro íntegro o completo, presunción negativa de veracidad), sino, además, en sentido positivo, proclamando en beneficio del tercer adquirente la existencia y subsistencia de los derechos inscritos (Registro

exacto o cierto, presunción positiva de veracidad). En los Registros pertenecientes a este sistema modélico—Alemania, Suiza, España, etc.—la seguridad prestada al adquirente, ha destacado la doctrina, se extiende a todo aquello que pueda limitar el derecho del transferente, ya por vicios o defectos en su título de adquisición, ya por tener su derecho limitado en virtud de títulos dispositivos no inscritos.

Con ser la garantía del comercio inmobiliario el objetivo fundamental de los Registros prediales, no se piense, empero, que en él agotan los mismos toda su virtualidad y función, ya que, amén del mencionado, sirven también para alcanzar finalidades muy estimables en el campo de las titularidades reales:

Así, la publicidad que de los derechos reales sobre inmuebles proporciona el Registro elimina, respecto a los terceros adquirentes, los peligros a que da lugar la clandestinidad en lo atinente a la verdadera situación jurídica de las fincas, con lo que se evitan las negativas consecuencias del estelionato (ocultación dolosa de cargas y gravámenes) y las dobles ventas de un mismo inmueble.

También, el Registro de la Propiedad coadyuva de manera eficiente al saludable incremento del crédito territorial, pues al publicar la verdadera situación de la finca, asegurando y garantizando su propiedad y estado jurídico, proporciona al capital una oportunidad de empleo apetecible y firme, ya que difícilmente se prestará dinero con garantía hipotecaria si el prestamista no está seguro de que el hipotecante es dueño del inmueble gravado y no tiene pleno y riguroso conocimiento de todas las cargas, limitaciones y gravámenes que el mismo soporte. Como ha resaltado la mejor doctrina, la buena organización y la deseable expansión del crédito territorial, a cuyo amparo se realizan hoy todas las grandes obras públicas y privadas, requiere no sólo una adecuada, ágil y técnica regulación del derecho real de hipoteca (algo que en Venezuela presenta visible urgencia), sino también un régimen registral que otorgue suficiente garantía a la propiedad inmobiliaria, ya que sin dominio asegurado el crédito no puede medrar.

Además, el Registro de la Propiedad promueve la circulación o movilización de la propiedad territorial, es decir, procura a ésta un movimiento creciente en sus desplazamientos mediante la facilitación de los trámites y requisitos que obstaculizan su transmisión y gravamen. Fin de extraordinario interés, pues aunque las modernas concepciones se alejan del entusiasmo decimonónico en pro de la movilización vertiginosa de la propiedad territorial (que aspiraba a que el propietario pudiese llevar, mediante el título real, «su tierra en el bolsillo, como si se tratara de títulos de la Deuda o efectos cotizables»), entusiasmo, por otra parte, comprensible dada la larga etapa de amortizaciones, vinculaciones, seño-

rios y cargas feudales sobre la propiedad inmueble que se acababa de superar, resaltan, empero, la importancia que reviste la movilización del valor de la propiedad raíz, que consiste en convertir en factor de tráfico el valor en cambio de los inmuebles, o sea, en valorizar el capital representado por las fincas, haciendo que entre en consideración en el mercado, volviéndolo circulante, con lo que se logra una estimulante inyección monetaria sin tener que proceder a la realización de las fincas.

Finalmente, todavía cabría señalar que el Registro de la Propiedad sirve para alcanzar algunos otros objetivos menores, tales como proporcionar información estadística sobre el movimiento y circulación de la riqueza territorial, procurar datos sobre el estado de la propiedad raíz, bien de manera general, bien en relación al patrimonio de personas concretas, contribuir a la realización de determinados fines fiscales, facilitar y complementar las operaciones catastrales, etc.

Aunque la clasificación fundamental de los Registros debe hacerse desde el ángulo sustantivo, es decir, en función de la mayor o menor protección que deparan al tercer adquirente que contrata confiado en ellos y a ellos acude a registrar su adquisición, caben también variadas distinciones desde los ángulos meramente formales de la manera en que se llevan, organización de la publicidad, elementos de que se nutren, etc. Así, se habla de Registro de actos y contratos para referirse a aquellos mecanismos en que el Registrador interviene directamente en el acto porque las declaraciones de voluntad se emiten ante él; de Registros de documentos o de títulos, según que el funcionario encargado incorpore el instrumento a los libros tras un rudimentario examen o bien realice un concienzudo análisis del negocio a objeto de que sólo se registren títulos válidos y perfectos; de Registros de transcripción o de inscripción, caracterizados los primeros porque en ellos el documento presentado se copia íntegramente en los libros o sirve para la formación de éstos mediante su archivo y encuadernación posterior, mientras los segundos se identifican por la circunstancia de que el Registrador procede a extraer del instrumento los datos que tienen relevancia jurídica y procede con ellos a extender un breve y preciso asiento en los libros registrales; de Registros de folio real o de folio personal, diferenciación que se basa en el hecho de que en los sistemas de folio real el Registro se lleva por fincas, procediendo reservar a cada una de éstas un número determinado de hojas en el libro respectivo en las que se consignarán por orden cronológico todas las vicisitudes jurídicas que las mismas experimenten (cada finca tiene su registro o cuenta particular), en cambio, en los sistemas de folio personal los libros no se llevan por fincas, sino que se componen con la inserción de los documentos que acceden al Registro, *in extenso* o en extracto, según su orden de ingreso o mediante la reserva a

cada titular de un conjunto de folios en los que se va a reflejar el dominio y demás derechos reales inmobiliarios existentes a su favor; de Registros que publican títulos o de Registros que publican derechos, según pongan de manifiesto la causa o razón jurídica de la adquisición, modificación o extinción de un derecho o bien exterioricen públicamente las titularidades reales, es decir, la atribución actual de los derechos reales a determinadas personas, etc.

Expuestos los fines u objetivos que presiden la institución registral y justifican su existencia, y sucintamente mencionados los tipos fundamentales del Registro en los ordenamientos modernos, así como las diversas clasificaciones de los mismos desde el punto de vista formal u organizativo, parece prudente, en este rápido recorrido conceptual, el describir, aunque sea de manera elemental, cuáles son los principios que la norma y la experiencia nos muestran como más racionales, adecuados y cónsonos para el buen funcionamiento del instrumento publicitario registral. Ello nos permitirá, en su momento, mediante la oportuna operación de comparación y contraste el caracterizar de manera adecuada el Registro Público venezolano, señalar sus virtudes y defectos, componer su cuadro diagnóstico y formular los remedios y adaptaciones que se precisan para su puesta al día y más cónsona conformación.

Por principios inmobiliarios registrales se entienden aquellas normas jurídicas fundamentales que basamentan el régimen de publicidad inmobiliaria de un determinado país y pueden obtenerse por abstracción o inducción de los diversos preceptos de su ordenamiento positivo. Vienen a ser, a través de una operación de condensación del Derecho inmobiliario, un conjunto sistemático de bases fundamentales que proporcionan las líneas directrices u orientaciones capitales del sistema registral de que se trate.

No todos los principios inmobiliarios registrales tienen el mismo valor y trascendencia, pues su más elemental consideración nos permite advertir que en unos casos nos encontramos ante simples normas generales desarrolladas mediante específicos preceptos positivos, mientras que en otros nos hallamos frente a auténticas instituciones jurídicas (fe pública registral, por ejemplo). Asimismo, es indudable que ciertos principios inmobiliarios no hacen referencia más que a meros aspectos formales o de organización del instituto registral, mientras que otros están dotados y operan con eficacia sustantiva o material, e, igualmente, la consideración rigurosa de ciertos principios nos los manifiesta más bien como consecuencia o desarrollo de otros más fundamentales, hasta el punto de que frente a ellos, y desde un ángulo estrictamente lógico, podría dudarse si se trata de genuinos principios, en cuanto no encuentran su justificación en sí mismos.

Advertido esto, podemos pasar a exponer los principios inmobiliarios registrales más característicos y configuradores, aquellos que, con una u otra plasmación y eficacia, se hallan presentes en todos los regímenes registrales modélicos, hasta el punto de que su ausencia puede determinar la negación de un auténtico sistema de Registro o, al menos, su sustancial debilitamiento como un instrumento publicitario destinado a obtener necesarias y fundamentales finalidades en el tráfico jurídico de los bienes inmuebles.

Principio de inscripción.—De manera lata, la inscripción es sinónimo de registración y equivale a todo asiento que se practique en los libros del Registro. Constituye la culminación del procedimiento publicitario, presupone la existencia de un acto ya formado y documentado y, por su través, el folio registral deviene en documento público. La inscripción y la posibilidad de consultar los libros del Registro (publicidad formal) originan el fenómeno de la cognoscibilidad general.

En sentido estricto, el principio de inscripción hace referencia al papel que desempeña la constatación registral en lo relativo a la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre inmuebles, al objeto de precisar si la inscripción tiene o no valor de requisito esencial para que el negocio dispositivo provoque la modificación o cambio real perseguido.

El contenido y extensión del principio de inscripción están en función del sistema registral que se considere, pero de ordinario abarca dos aspectos determinantes: el de la eficacia o valor de la inscripción respecto al nacimiento y ejercicio de los derechos reales y el del carácter necesario o voluntario que a ella debe asignarse.

Inscripción declarativa es aquella que se limita a recibir los requisitos precisos para que tenga lugar una mutación jurídico-real sin añadirles ningún valor esencial por sí misma. Publica un cambio real ya acaecido al margen del Registro, de manera tal que los derechos reales se constituyen, transmiten, modifican y extinguen independientemente de la constatación registral.

Esta clase de inscripción es la propia de aquellos ordenamientos que configuran el Registro como simple instrumento de publicidad, porque los derechos reales se constituyen bien mediante el simple negocio jurídico obligacional (Francia, Venezuela, etc.), bien mediante el contrato y una formalidad externa extrarregistral de signo traditorio (España). Sus efectos más característicos son el dotar de publicidad a los derechos reales, con las consecuencias propias de ésta, y el rectificar el Registro, pues siempre que éste deviene inexacto por haber sufrido un derecho inscrito alguna modificación en la realidad jurídica, la inexactitud se subsana mediante la pertinente inscripción.

Inscripción constitutiva es la que supone un elemento esencial para la constitución, modificación o supresión de un derecho real, de manera tal que éste y cualquier modificación que el mismo experimente no existan jurídicamente mientras la inscripción en el Registro no se haya efectuado. Su efecto típico, aparte de la publicidad similar a la de las declarativas, es dar vida al derecho real, viniendo a desempeñar el mismo papel que en los ordenamientos legislativos basados en la teoría del título y el modo juega la *traditio*.

La inscripción constitutiva es propia de los sistemas germánicos (arts. 873 del C. c. alemán y 791 del C. c. suizo), aunque no falten admisiones crecientes de la misma en los sistemas latinos que, por lo general, conciben la inscripción registral como declarativa de derechos («la hipoteca no tiene efecto si no se ha registrado...», dispone, por ejemplo, el art. 1.879 del C. c. venezolano).

Desde otro ángulo, se habla de inscripción voluntaria cuando su práctica se deja a la libre determinación de los interesados y de inscripción obligatoria cuando la ley establece que los derechos reales ya nacidos se inscriban, bajo sanción, en el Registro. Aunque en la actualidad predomina la inscripción voluntaria, cada vez más fuerte el clamor de que, habida cuenta de que mediante la inscripción se alcanzan fines de indudable matiz público, tales como la seguridad del tráfico inmobiliario y la tutela del crédito, debe impulsarse el carácter obligatorio de la inscripción en el Registro de todos los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales inmobiliarios, sin ello suponga transformarla en constitutiva.

Principio de legalidad.—Dados los particulares e importantes efectos que en todo sistema registral procura el acceso al Registro de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes raíces, se explica la necesidad de una rigurosa censura previa de los títulos inscribibles mediante el examen a fondo de los documentos presentados y de los datos obrantes en el Registro, al objeto de asegurar la armonía entre la realidad jurídica y los pronunciamientos registrales. De otra manera, las constataciones tabulares sólo servirían para engañar al público, favorecer el tráfico ilícito y provocar nuevos litigios.

Pues bien, en base a esto, el principio de legalidad es el que impone que los títulos que pretendan ser registrados deben ser examinados, verificados y calificados antes de inscribirse por un funcionario público con adecuada formación jurídica, con el fin de que sólo accedan al Registro los títulos válidos y perfectos.

El Registrador, al examinar el documento o documentos, realiza un juicio lógico de análisis fáctico y de subsunción jurídica a través de la denominada función calificadora, comprueba la existencia de los requi-

sitos de fondo y de forma necesarios para practicar el asiento solicitado y decide lo procedente con absoluta independencia, de manera personálísima y obligatoriamente. La calificación, como se ha escrito con gran justeza, no es un privilegio ni un derecho del Registrador, sino un deber que la ley le ha confiado: el alma de los deberes y la razón misma de su existencia.

Discute la doctrina sobre la naturaleza de la función calificadora, ya que mientras para algunos autores es equiparable a la función jurisdiccional, para los más trátase de una actividad administrativa, concretamente de una manifestación de la denominada administración pública del Derecho privado, que se orienta a tutelar la normativa privada mediante la constitución, modificación o reconocimiento de relaciones jurídicas. En consecuencia, las apreciaciones que el Registrador formule en la nota calificadora carecerán de la trascendencia propia de las decisiones judiciales (al no existir contención) y, aunque tengan eficacia *erga omnes*, estarán desprovistas de la fuerza de la cosa juzgada, ya que no declaran un derecho dudoso o controvertido, sino que se limitan a manifestar la aparición de una determinada situación jurídico-inmobiliaria y su autenticación en los libros del Registro.

Por lo general, aunque la función calificadora de los Registradores abarca todo documento que se presente en el Registro, el ámbito de su examen difiere según cual sea la procedencia del título, limitándose a las formas extrínsecas y a la competencia del funcionario emisor en los instrumentos judiciales y administrativos y abarcando la capacidad de los otorgantes, la legitimación del representante y la validez del acto en los notariales.

Principio de legitimación.—La protección de la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario que, con una u otra extensión, otorgan los Registros de la propiedad raíz, alcanza su cenit cuando se garantiza con presunción *iuris et de iure* el dato tabular a favor del tercero que adquiere confiado en él, pero a veces la tutela del titular registral no precisa de tan drástica medida o no es posible recurrir a ella por no darse todas las rigurosas condiciones que tan excepcional situación (milagrosa, la ha llamado un destacado jurista) demanda. Por ello, la generalidad de los sistemas de desenvolvimiento técnico nos presentan, al lado del denominado principio de la fe pública, el conocido con el nombre de principio de legitimación.

Los Registros están concebidos para recoger en sus libros la realidad jurídica extrarregistral, y por ello se exigen a los títulos inscribibles determinados requisitos y se les somete a examen y comprobación. Pero no siempre se consigue la absoluta armonía entre la realidad y la apariencia registral y surge entonces la necesidad de decidirse por una u otra;

pues bien, mientras en algunos sistemas se impone en todo caso la realidad material y en otros triunfa también siempre la apariencia tabular, la línea dominante hoy día tanto en los regímenes de inscripción constitutiva no absoluta, como en los de inscripción convalidante, es la de considerar que el Registro es exacto y corresponde a la realidad jurídica mientras no se demuestre lo contrario.

En cuanto los Registros son, en esos sistemas, tan sólo tendencialmente exactos, se parte de la base de que si bien, en principio, los pronunciamientos registrales deben acomodarse a los datos extrarregistrales, el Registro refleja finalmente la realidad del mundo exterior y, en consecuencia, se dota a sus asientos de una presunción *iuris tantum* de veracidad, ya que, según resalta la doctrina, la ley, siempre que crea un Registro u órgano público, impone *prima facie* la credibilidad en lo que él expresa, consecuencia natural de la finalidad que persigue aquella creación legal que consiste en proporcionar una prueba *a priori* al objeto de facilitar la vida jurídica.

El Registro se desenvuelve sobre apariencias autenticadas, constata y proclama una demostración suficiente para la vida de relación, y, por tanto, ha de favorecer, aunque no llegue a atribuir la fuerza de la cosa juzgada, a quien fundamente sus actuaciones en los pronunciamientos registrales. En esto consiste el principio de legitimación, a cuyo tenor se presume *iuris tantum* que los derechos inscritos existen y pertenecen a su titular en la forma y con la extensión que determinen los asientos e igualmente que no existen aquellos que en el Registro aparezcan cancelados, o, como de manera certera sintetiza el artículo 937 del Código civil suizo, «tratándose de bienes inmuebles inmatriculados en el Registro de la Propiedad, la presunción del derecho y las acciones posesorias solamente corresponden a la persona inscrita».

Como toda presunción, la presunción legitimadora desenvuelve sus característicos efectos en el ámbito procesal, de manera tal que el favorecido por ella (titular registral) está exonerado de la carga de probar la situación jurídica publicada por el Registro a través de otro medio que no sea el simple certificado de existencia y subsistencia de la inscripción a su favor. Posición de privilegio que se patentiza tanto cuando el titular tabular aparece en el litigio como demandante como cuando se presenta como demandado o tercerista, pues en todos estos casos no tiene necesidad de exhibir más títulos ni prueba que la certificación del Registro, correspondiendo a quien se le oponga probar la inexactitud registral.

Pero con ser el más importante, no todo el efecto del principio de legitimación se agota en la esfera procesal, porque en el ámbito sustantivo y mediante el juego combinado del principio de la fe pública logra también el favorecido por aquél una verdadera legitimación para el trá-

fico, la denominada legitimación por la apariencia, y ello en virtud de que quien contrata con él adquiere firmemente, por más que no sea titular real del derecho que en el Registro aparece a su favor, de lo que resulta que si la facultad de disponer es exclusiva del *versus dominus*, en cuanto forma parte del contenido del derecho; la legitimación registral sitúa al titular según el Registro en la posibilidad de comportarse como legítimo dueño o titular verdadero de los derechos registrados, lo que, a no dudar, vigoriza sobremedida la posición jurídica del titular registral tanto en el campo teórico como en el práctico.

Principio de fe pública registral.—Tocamos aquí la médula de la institución registral, porque si todo Registro histórico y conceptualmente se enrumba a garantizar el comercio de los bienes inmuebles, es obvio que tal objetivo sólo puede alcanzarse dotando a sus pronunciamientos de la eficacia precisa para dar plena efectividad y seguridad a las transmisiones que se realicen a su amparo. Por ello, la fe pública se da en todo tipo de Registro, lo que sucede es que mientras en unos opera a plenitud (Alemania, Suiza, España, etc.) en otros sólo se manifiesta en forma parcial y limitada (Francia, Italia, Venezuela, etc.).

Toda enajenación exige, además de la validez intrínseca del negocio dispositivo, la preexistencia del derecho enajenado en el patrimonio del *tradens*, sin lo cual la transmisión o gravamen resulta ineficaz aunque el acto sea válido. En consecuencia, si el Registro es inexacto, ya por no reflejar el asiento la verdadera conformación del derecho, ya por no haberse registrado un derecho existente, resultará que quien contrate confiado en él verá fallida su adquisición, porque *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*, sin que aquí el principio de legitimación antes explanado ofrezca virtualidad suficiente porque mera presunción *iuris tantum*, dejará al *accipiens* bajo la amenaza de una posible impugnación y demostración de la inexactitud del Registro, que arruinará su adquisición.

La necesidad de asegurar el crédito territorial y el comercio de inmuebles ha llevado al legislador en todos los lugares, aunque con distinto vigor, a reputar incommoviblemente exacto el contenido del Registro en beneficio del tercero que adquiriera en las condiciones exigidas por la ley, de manera tal que, al alejar de éste el peligro de que su adquisición resulte ineficaz por no existir o resolverse el derecho del transferente, transforma la autenticidad de los asientos, ha dicho un maestro hipotecarista, en una verdad casi incontrovertible cuando se trata de asegurar a los terceros que contratan confiados en sus declaraciones.

Porque, en efecto, cuando el titular registral no es efectivamente dueño o titular del derecho o soporta éste limitaciones, condiciones o modificaciones que el Registro no publica, y el verdadero titular o el

favorecido por aquellas circunstancias no inscritas no haya pedido la rectificación de la inscripción, si aquél realiza un acto dispositivo en favor de otra persona y ésta inscribe su derecho, se opera *ipso iure* una rectificación de la realidad jurídica extrarregistral en favor de la situación aparente que los asientos reflejan y la adquisición es perfecta e inatacable: lo que hasta entonces era simple titularidad formal fortalecida por una presunción *iuris tantum*, se convierte en este momento en titularidad real inexpugnable defendida por una presunción *iuris et de iure*. En consecuencia, por fe pública registral, sustancia de la institución del Registro, debe entenderse la seguridad absoluta dada a todo aquel que adquiriera el dominio o un derecho real del titular inscrito de que su transferente era dueño o titular del derecho correspondiente en los mismos términos que resulten de los asientos, subsanando o convalidando los defectos de titularidad en caso de que, por inexactitud del Registro, no lo fuera verdaderamente o tuviera su derecho limitado por causas que no resulten del mismo Registro.

Y así es como de manera modélica lo plasman los ordenamientos registrales más desarrollados y técnicos al disponer que «a favor de quien adquiera un derecho sobre una finca o un derecho en tal derecho, vale como exacto el contenido del Registro, a no ser que se hubiera tomado una anotación contra su exactitud o que la inexactitud fuera conocida por el adquirente» (art. 892 del C. c. alemán) y que «el que adquiere la propiedad u otros derechos reales fundándose de buena fe sobre una inscripción del Registro, será mantenido en su adquisición» (art. 973 del C. c. suizo). Tajantes y alabables prescripciones que permiten afirmar, tal como hacen dos clásicos tratadistas helvéticos, que todos los terceros pueden considerar el Registro como expresión de la verdad.

Como la inexactitud del Registro contra la que protege el principio estudiado tanto puede tener lugar cuando no se publica lo que se debía publicar (inexactitud por defecto) como cuando se publica lo que no debía publicarse (inexactitud por exceso), se comprende sin dificultad que aun siendo única la fe pública registral quepa contemplarla en las dos direcciones o aspectos en que puede manifestarse: Como presunción positiva de veracidad, esto es, que el derecho del transferente tiene para el tercer adquirente la existencia, consistencia y extensión que resulten del Registro (Registro exacto), y como presunción negativa de veracidad, es decir, que se niega respecto de dicho tercero todo aquello que en el Registro no consta o consta como extinguido o cancelado (Registro íntegro—lo no inscrito no perjudica al que inscribe—). La diferenciación, si bien no tiene mayor trascendencia en los sistemas que formulan el principio de fe pública registral en forma plena y total, reviste el mayor interés en aquellos otros, cual los sistemas latinos de transcripción, en

El principio de prioridad es una de las columnas fundamentales de todo buen Registro inmobiliario; gracias a él, los que vayan a adquirir un derecho no tienen que preocuparse de posteriores inscripciones, pues éstas para nada les afectan. Las inseguridades a que otro régimen daría lugar, nos dice en tal sentido un gran civilista alemán, quedan así destruidas y garantizada la certeza, que es nervio del crédito territorial.

El principio de prioridad opera en una doble dirección, porque si se trata del dominio o de derechos reales que no pueden coexistir sobre una misma finca, tiene fuerza excluyente, deviniendo inoponible el acto no registrado frente al registrado (art. 1.924 C. c.), mientras que en el caso de derechos reales compatibles se limita a conferir prelación o rango preferente al derecho que antes ingresó en el Registro (art. 1.897, *ad exemplum*).

Principio de especialidad.—Por principio de especialidad o determinación se entiende aquel que exige la individualización y concreción de los derechos reales que acudan al Registro. Nacido en la Ley francesa de 9 de Messidor del año III para poner coto a las hipotecas constituidas sobre el patrimonio entero del deudor, se ha extendido después, rebasando el estrecho marco de la hipoteca y trascendiendo al sistema registral en su totalidad. Sus desenvolvimientos modernos, de carácter sustantivo y formal, penetran en la entraña de los derechos inscritos, regulan la forma de los asientos y el modo de llevar los Registros, imponen la exacta descripción de la finca y la determinación precisa del contenido, limitaciones, condiciones y rango registral de los derechos reales.

Por lo general, el ámbito de este principio comprende la determinación exacta del objeto de los derechos reales inscribibles (fincas), la caracterización de los derechos reales y la debida identificación tanto del transferente como de aquel a cuyo favor haya de practicarse la inscripción registral.

Principio de tracto sucesivo.—Todo sistema registral que pretenda reflejar fielmente la realidad jurídica exterior debe procurar que el historial jurídico de cada finca sea completo y que los distintos hitos del mismo guarden trabazón entre sí, encadenándose los unos a los otros mediante eslabones formales que reflejen en forma seriada los actos de constitución, transferencia y extinción de los derechos reales registrados.

Pues bien, esta exigencia del buen funcionamiento de los Registros queda cubierta mediante la operancia del denominado principio de tracto sucesivo (o de la previa inscripción, como se denomina en Alemania), el cual, de acuerdo a lo expuesto, tiene por objeto mantener el orden regular de los titulares registrales sucesivos, de manera que todos los actos dispositivos formen un encadenamiento perfecto, apareciendo re-

gistrados como derivados los unos de los otros sin solución de continuidad.

El principio tiene neta naturaleza formal en cuanto supone una regla para la correcta organización y operatividad del Registro, limitando su eficacia a proscribir la registración *per saltum*, mediante la exigencia de que en el momento en que se procede a tomar razón de un acto resulte inscrito el disponente como titular del derecho enajenado o gravado. La entraña formal del mismo se destaca con nitidez en el artículo 40, apartado 1.º, de la Ordenanza Inmobiliaria alemana, a cuyo tenor «sólo debe practicarse una inscripción si aquel cuyo derecho se perjudique con ella está inscrito como titular».

Principio de publicidad formal.—La publicidad persigue la creación de un estado de cognoscibilidad general, esto es, la posibilidad de que todos puedan llegar a conocer la realización de hechos y actos jurídicos de trascendencia general. Semejante situación no se consigue tan sólo por la mera registración de los actos inscribibles, sino que requiere la concesión a los particulares de la facultad de investigar, en cualquier momento, el contenido de los libros y asientos registrales.

Como se ha dicho, los fines jurídicos y sociales que la fe pública del Registro persigue no se alcanzarían si no se estableciera, para hacer efectiva la notoriedad de las inscripciones, una reglamentación adecuada, adjetiva en cierto modo, que permita a los interesados conocer, sin grandes investigaciones y gastos, las oficinas donde han de recibir las noticias que buscan y el contenido de los asientos que puedan afectarles.

Semejante derecho configura el denominado principio de publicidad formal que se ejercita mediante la exhibición de los libros y la expedición de certificaciones.

II. EXPOSICION Y DIAGNOSTICO DEL SISTEMA REGISTRAL VENEZOLANO

El origen remoto del actual sistema registral de Venezuela hay que buscarlo en la Real Pragmática de 31 de enero de 1768, redactada por CAMPOMANES y FLORIDABLANCA, que instauró en España los Oficios o Contadurías de hipotecas y trascendió a la mayor parte del suelo colonial americano mediante los que, de ordinario, se denominaron Oficios de anotación de hipotecas.

Las Contadurías u Oficios no constituían verdaderos Registros de la Propiedad raíz, sino menores Registros de gravámenes, ya que, por un lado, era en este campo donde con mayor fuerza se sentía la necesidad

de la publicidad registral, en razón de que, como decía el preámbulo de la Real Pragmática, cada día aumentaban los estelionato, pleitos y perjuicios a los compradores e interesados en los bienes hipotecados por la ocultación y oscuridad de sus cargas, y, por el otro, para el momento, dado el estado de la ciencia jurídica y del aparato administrativo público, era utópico pensar en la instauración de un aparato publicitario destinado a recoger la totalidad de los cambios reales referentes al suelo.

Estaban sujetos a toma de razón en los Oficios los instrumentos (primera copia del instrumento autorizado por el escribano) relativos a las imposiciones, ventas y redenciones de censos o tributos, ventas de bienes raíces que constare estar gravados con alguna carga, fianzas en que se hipotecaren especialmente dichos bienes, fundaciones de mayorazgo y obra pía y actos que tengan especial y expresa hipoteca o gravamen o su liberación o rendición.

Los efectos de la toma de razón eran meramente negativos, privándose de valor ante los Tribunales a los actos registrables que no se hubiesen registrado. Había un plazo para la registración y se imponía cierta actuación de oficio a cargo de los Escribanos del Reino.

Los Oficios se instalaron en todas las cabezas de partido, abriéndose libros para cada pueblo del mismo y realizando la toma de razón los Escribanos de Ayuntamiento de la plaza, nombrados por la Justicia o Regimiento de la misma. La toma de razón debía efectuarse en el lugar de situación de la finca gravada, bajo el correspondiente encasillado y por orden de despacho de los documentos. Los Oficios eran públicos y las actuaciones practicadas en los mismos acusaban los correspondientes derechos de Arancel.

La Real Pragmática de 1768 es considerada por la doctrina actual como la normativa que constituye el punto de arranque, e instauró el núcleo de un moderno Registro de la Propiedad Inmueble mediante la avanzada que supone el Registro de gravámenes hipotecarios, y, por cierto, de manera bastante aceptable para su momento, ya que, como reconocería un siglo después un brillante jurista hispano, exigir más en aquella época, en que tan poco se atendía a la legislación hipotecaria aun en las naciones más avanzadas, sería una especie de anacronismo, porque equivaldría a juzgar por las ideas dominantes hoy la conducta de los legisladores de los siglos que pasaron.

Los Oficios de hipotecas así instaurados a ambos lados del Atlántico iban a conocer un desigual desarrollo en España y en Venezuela, pues mientras en la primera constituyeron el elemento configurador y básico del excelente sistema registral que acabaría instaurando la Ley Hipotecaria de 1861, en la segunda distintas vicisitudes y equívocos impidieron

el logro de un auténtico y moderno Registro de la Propiedad raíz, situación que todavía hoy padecemos.

Durante la etapa de la Gran Colombia e inspirada en la Ley francesa de 1816 que había establecido un impuesto de hipotecas, la Ley de 22 de mayo de 1826, invocando «la necesidad de aumentar las rentas nacionales hasta cubrir los gastos del Estado», creaba un impuesto similar y ordenaba la incorporación a la Hacienda Nacional del Oficio de anotación de hipotecas al que se añadía un Registro Público (primera aparición de este término equívoco y de nefastas consecuencias).

Inspirada en criterios exclusivamente rentísticos, la incorporación señalada iba a suponer un grave inconveniente para el correcto desarrollo de la institución registral, porque al encomendar a unos mismos funcionarios la toma de razón en los Oficios y la liquidación y recaudación de los impuestos de hipotecas, la función fiscal se imponía sobre la registral, se producía una indeseable desnaturalización de la figura y se cegaban las vías por las que habían de venir las innovaciones y perfeccionamientos de una institución eminentemente de Derecho civil. La interferencia fiscal nunca, en la historia de la legislación, ha supuesto el menor adelanto jurídico en el campo jurídico-privado, antes bien, el apremio y la voracidad rentísticas han contribuido muy a menudo a la confusión e incoherencia en este sector.

Pero la Ley grancolombiana no sólo hibridizaba los Oficios, sino que además repetía el mecanismo publicitario y sembraba el germen de lo que después y hasta nuestros días había de ser fuente de malformación, error y deficiencia del sistema registral venezolano. En efecto, la Ley mencionada reservaba el Oficio de anotación de hipotecas para los actos de imposición de «censos y cualquier otro gravamen» y para «las redenciones y liberaciones de las hipotecas en su caso» (art. 4.º), mientras que de «las escrituras públicas de todo género de contratos celebrados dentro del cantón excediendo de cuatrocientos pesos», lo mismo que de las hipotecas anotadas fuera de término (arts. 7.º y 13) debía tomarse razón en una nueva Oficina que se creaba, yuxtapuesta al Oficio y mixtificadora de su específica función, denominada Registro Público, a la que en vituperable confusión debían acceder una larga e inarmónica serie de actos públicos y privados, judiciales y extrajudiciales, «a fin de sujetarlos a un impuesto».

El excelente precedente que habían constituido los Oficios de anotación de hipotecas quedaba de esta manera truncado, pues la institución perdía su especialidad hipotecaria al recibir actos no atinentes a cambios jurídicos en la titularidad sobre bienes raíces, dejaba de ser un genuino Registro de cargas y gravámenes, al convertirse en un mecanismo recaudador de recursos fiscales al servicio de la Hacienda Nacional, y se auto-

frustraba para constituir en el futuro lo que estaba destinado a ser y ha sido en España y otros países latinoamericanos: un auténtico y completo Registro de la Propiedad territorial.

Consumada la separación de Colombia, Venezuela desea contar con una normativa propia en el campo registral que atienda a la satisfacción de las necesidades jurídicas que se plantean en dicho sector. Ni interna ni externamente el momento era el más adecuado para que el intento fuese acompañado del acierto, pues, por un lado, no se contaba todavía con un Código civil que sentase los principios y diera las pautas adecuadas (según el artículo 188 de la Constitución de 1821 habían continuado vigentes en el campo civil las Leyes de Castilla que no pugnasen con el texto constitucional), el estado de conocimiento de la doctrina patria en este sector especializado del Derecho privado era harto menguado, por decirlo de la manera más piadosa posible, y difícilmente para el momento, dado el grado de incomunicación que el país soportaba, era posible que se tuviese noticia de las Leyes prusianas de 5 de mayo de 1782 y 20 de diciembre de 1783, que habían instaurado un Registro sobre la base del folio real y calificación de títulos, que exigía la previa inscripción de las fincas para poder hipotecarlas, y del Proyecto de Ley del Cantón de Ginebra de 1827, los mejores modelos técnicos a la sazón, y, por el otro, ni en España había cuajado todavía un arquetipo de Registro a imitar, que debería esperar hasta 1861, ni el *Code Napoléon*, ampliamente conocido en Venezuela, procuraba mayor ayuda, porque, asentado en el principio de producción de los cambios reales mobiliarios e inmobiliarios *nudo consensu*, omitía toda regulación de la publicidad registral de los derechos reales sobre inmuebles, situación que sólo alcanzaría remedio, aunque defectuoso, en Francia con la Ley de 23 de marzo de 1855, *sur la transcription en matiere hypothécaire*.

Montado sobre estas bases el intento registral, no debe extrañar que el resultado fuese corto y descorazonador. Si a ello se añade la peculiar situación política del momento, que se reflejó de manera directa en la actuación del Congreso, puede entenderse, sin mayor esfuerzo, que viese la luz ese singular cuerpo normativo que es la Ley de Registro Público de 24 de mayo de 1836. El despropósito, como se verá, se había consumado, pero con ser ello grave, lo es mucho más el que con dicha Ley se instauraba un modelo (*rectius*, «contramodelo») del Registro que habían de santificarse, juzgarse poco menos que intocable y estimarse idóneo para recibir el tráfico jurídico inmobiliario con la debida garantía, sin advertir que la relativa ordenación del comercio de fincas en Venezuela durante muchas décadas se debió a su poco volumen, corto número de interesados, control social y rectitud moral de los intervinientes antes que a la operancia de un mecanismo que, por su misma insuficiencia intrín-

seca, no podía procurar aquel resultado. La prueba es que cuando las circunstancias apuntadas han desaparecido o enrarecido, el sistema ha puesto al desnudo sus fallos e insuficiencias, su incapacidad para atender al orden y garantía que requiere un tráfico inmobiliario con el volumen, rapidez y movilidad como el actual de Venezuela, aunque, todavía hoy, no falten voces que ya por ignorancia, ya por comodidad, ya por resultar captados por la inercia histórica que toda institución secular genera (si no se ha conocido nunca en Venezuela otro sistema de Registro, se tiende a pensar que no hay posibilidad ni necesidad de reemplazarlo, e, incluso, que por antiguo es óptimo), defiendan a ultranza el anticuado y atécnico Registro Público y se opongan denodadamente al reemplazo de una institución jurídica que hace muchos años debía haber cerrado su singladura.

La Ley de 24 de mayo de 1836, a falta de mejores modelos conocidos, sigue la pauta de la Ley grancolombiana de 1826, pero en lugar de conservar el tradicional Oficio de anotación de hipotecas, yuxtaponiendo a él el Registro Público como hacía la normativa de 1826, lo que daba lugar a que se registrasen en éste los actos adquisitivos de fincas cuyo valor rebasase los cuatrocientos pesos, mientras los actos de gravamen de las mismas debían anotarse en el primero, situación, a todas luces, incoherente e ilógica, se procede a la refundición de ambas Oficinas, aunque con una variación importante consistente en que en lugar de que el Oficio, germen e inicio de un verdadero Registro de la Propiedad Inmobiliaria, reabsorba al multifacético y caótico Registro Público, depurando y especializando su contenido, es éste el que devora a aquél, conservando intacta la mezcolanza de actos que al mismo tenían acceso, con lo que el despropósito se sublima y se lleva a sus últimas consecuencias, dado que de esta forma quedaba truncado el progresivo mejoramiento de un sistema que había dejado de ser inmobiliario y se liquidaba de manera definitiva un precedente valioso en el ámbito de la publicidad inmobiliaria integral, cual era el Oficio de anotación de hipotecas, que, en otros lugares, como se ha señalado, sirvió en su momento para cimentar y sostener un completo y técnico Registro de la Propiedad raíz. Como certeramente se ha captado en la Exposición de Motivos del Proyecto de Ley venezolano de Registro Inmobiliario, «la lógica del error, llevada a sus últimas consecuencias, acabó produciendo un Registro unificado, pero igualmente lamentable».

En el Registro Público así instaurado se distingue entre Oficinas Principales, asentadas en la capitalidad de las Provincias, y Oficinas Subalternas, radicadas en las cabeceras de los Distritos, y a unas y otras acceden una gama variopinta de hechos, actos y situaciones jurídicas en cuyo *maremagnum* se pierden y diluyen las genuinas titularidades inmobilia-

rias y se hace imposible el juego de los principios técnicos que deben gobernar la estricta publicidad registral de la propiedad territorial. Sirvan de botón de muestra las siguientes prescripciones legales: Según el artículo 9.º de la Ley, en las Oficinas Principales debía tomarse razón, por copia extractada o literal, de «los títulos o despachos de empleados, las patentes de navegación y los privilegios exclusivos», y a tenor del artículo 12, en las Oficinas Subalternas debían recogerse «los nacimientos, muertes y matrimonios, la publicación de las leyes, los contratos, fianzas, testamentos, poderes, protestos, declaraciones o cualesquiera otros actos extrajudiciales o privados». Con lo que el Registro Público venezolano venía a ser una confusa mezcla de Registro Civil, Administrativo, Mercantil, Inmobiliario y de la Contratación en el que de ninguna manera podían operar las rigurosas pautas que presiden el auténtico mecanismo publicitario de los derechos reales sobre fincas.

Pero con ser todo esto muy grave y fuente de inconvenientes y perjuicios, la Ley de 1836 no limitó al campo inmobiliario su nocivo influjo, sino que invadió y aniquiló otra esfera jurídica esencial, provocando la desaparición de una institución que constituye una de las piezas claves en el Derecho privado en los países latinos y factor de su remozamiento y progreso: nos estamos refiriendo al Notariado.

Venezuela conocía, como la totalidad de los restantes países latino-americanos, la figura del Escribano, a quien competía el ejercicio de la fe pública en cuantas relaciones jurídico-privadas tratasen de establecerse o declararse sin contienda judicial (fe pública extrajudicial), mediante la autorización de las oportunas escrituras públicas, escrituras que, caso de contener actos relativos a cargas o gravámenes inmobiliarios, se insertaban con posterioridad en el Oficio de anotación de hipotecas. Pues bien, contemplando el Registro Público como un vasto receptáculo para toda clase de negocios jurídicos, ¿para qué hacían falta los Escribanos?, máxime cuando su permanencia podía dar lugar a que, conformándose los particulares con el documento emanado del Escribano, no acudiesen al Registro Público y quedase burlado de esta manera el pago del impuesto y vulnerada la finalidad fiscal que presidía toda la construcción. Mejor era acabar con la institución y atribuir a los propios Registradores el ejercicio de la fe pública extrarregistral, con lo que se consumaba un desatino y apartaba el ordenamiento privado venezolano de la generalidad de los sistemas del Continente americano que han conservado diferenciadas y cada una con un campo propio de actuación las figuras del Notario y del Registrador.

La realización normal del Derecho exige la certidumbre y notoriedad de los actos jurídicos privados, que al vigorizar y patentizar los derechos generan su respeto y evitan violaciones y litigios; ahora bien, a diferen-

cia del Notario anglosajón con su estricto carácter de fedatario, el Notario latino tradicional se presenta como un magistrado del Derecho en la normalidad que ejerce una función pública para robustecer, con una presunción de verdad, los actos en que interviene, para colaborar en la formación correcta del negocio jurídico y para solemnizar y dar forma legal a los negocios jurídicos privados, abarcando su actuación, en el estricto campo de la documentación, los cometidos de redactar, autorizar, conservar y expedir copias de los instrumentos públicos.

Pues bien, mientras al Notario le está encomendada la misión de formar el documento público contentivo de las estipulaciones de los particulares normalmente en el mismo momento en que éstas se perfeccionan desde el punto de vista jurídico (coetánea conformación del *negotium* y de su expresión documental o *instrumentum*), al Registrador, por el contrario, le corresponde actuar cuando el título ya está formado tanto en sentido material como en sentido formal, al objeto de que mediante la recepción del acto o contrato en los libros registrales vengan dotados los derechos reales inmobiliarios de una eficacia civil especial (oponibilidad frente a terceros, subsanación de la titularidad inexistente o claudicante del transferente, etc.). Tal como la doctrina más solvente resalta y avala la experiencia de los países latinos jurídicamente más desarrollados, la actividad formadora del instrumento público (documentación del negocio jurídico) se debe mantener separada, tanto en el plano teórico como en el práctico, de la actividad registral, en cuanto corresponden a dos momentos, a dos funciones y a dos instituciones jurídicas distintas: la primera facilita a los negocios a ella acogidos una forma de ser (*forma dat esse rei*), la segunda, tan sólo, una forma de valer, un aumento de su eficacia normal.

La Ley de 24 de mayo de 1836 acabó con estas diferencias al fundir y confundir la función notarial con la función registral, al entremezclar el acto de formación del documento con el acto de su registración. Devenido el Registrador en titular de la fe pública extrarregistral, en adelante ya no se podrá saber si al autorizar un documento lo está registrando o si al registrarlo lo está autorizando, si registra porque autentica o si autentica porque registra, con lo que la Oficina a su cargo resulta un híbrido, mitad Notaría mitad Registro, incapaz de cumplir a cabalidad y con eficacia ninguno de los dos cometidos, porque no es ni genuina Notaría ni auténtico Registro. La consecuencia directa de tal acontecer ha sido completamente nefasta desde el punto de vista de los principios, de la recta delimitación de funciones y de la adecuada caracterización dogmática de dos categorías distintas de actuaciones en el ámbito de la negociación privada, cuyos efectos negativos se continúan padeciendo todavía en nuestros días por insólito que pueda parecer.

El defectuoso sistema establecido por la Ley de 1836 ha resistido los embates del tiempo, los adelantos y logros que en el campo inmobiliario registral se han alcanzado desde entonces y la prueba de fuego de su creciente inadecuación para funcionar como un verdadero Registro inmobiliario. Desde esa fecha, Venezuela ha conocido nada menos que catorce textos legales contentivos de la normativa sobre Registro Público, pero cautivos del vicio originario, atenazados por la rutina jurídica e incapaces de realizar el esfuerzo preciso para plantear críticamente las ostensibles fallas del régimen publicitario y adelantar su remozamiento nos hemos limitado, en las sucesivas redacciones de la Ley, a girar siempre en torno a las mismas ideas sin plantear nunca una revisión a fondo e integral de las estructuras, funcionamiento y valor de la institución registral. Sirven de muestra las Leyes de 13 de junio de 1876, 19 de mayo de 1882, 30 de mayo de 1887, 18 de abril de 1904, 13 de agosto de 1909, 27 de junio de 1910, 30 de junio de 1915, 20 de julio de 1925 y 6 de julio de 1936, que se limitan a sancionar pequeñas variaciones de detalle, a facilitar el funcionamiento burocrático del Registro, a acentuar todavía más el carácter notarial del mismo, a aumentar, incluso, la multiplicidad de actos y contratos con acceso al Protocolo primero y a alejar, por tanto, los pocos resabios de especialidad inmobiliaria que éste presentaba, y demás variaciones y reformas intrascendentes.

Tampoco el movimiento codificador civil ha supuesto ningún impulso de importancia en el proceso del necesario mejoramiento de nuestro Registro Público. Los sucesivos Códigos civiles que a partir de 1862 ha conocido la República han dedicado escasa atención a la materia registral y no han sabido plasmar, en forma adecuada, un cuerpo de principios sustantivos, cuya operancia habría prestado nueva savia a la Ley de Registro Público y habría obligado a su desentumecimiento y modernización. Tomado como modelo, a partir de la versión de 1873, el Código civil italiano de 1865, se copian casi literalmente los pocos artículos que este Cuerpo dedica al Registro, y a partir de entonces los sucesivos Códigos van a repetir mecánicamente en un menguado número de preceptos (alrededor de quince artículos) las anquilosadas, raquíticas y atécnicas normas que constituyen el basamento de principista de un sistema registral rechazado por la ciencia y la experiencia.

De nada servirá que mientras tanto se vayan dictando leyes y normativas sobre la materia tan interesantes como la Ley belga de 16 de diciembre de 1851, la española de 8 de febrero de 1861, el Código civil alemán de 1896, el Código civil suizo de 1907, la Ordenanza inmobiliaria germana de 1897 y la Ordenanza helvética del Registro de 1910, porque todos estos dispositivos, orientados a la modernización, tecnificación y vigorización del Registro de la Propiedad inmueble, serán desatendidos

e ignorados. La distancia entre el Registro venezolano, estancado en un modelo caduco e inadecuado, y los Registros operantes en otros países, no necesariamente de gran desarrollo jurídico, se irá agigantando al paso del tiempo, pues los demás perfeccionan progresivamente sus sistemas mientras el nuestro permanece anclado y aun retrocede, aparte de que cada vez se hace más difícil la superación del obstáculo por resultar atrapado en el círculo vicioso de su propia deficiencia: Como no tenemos un auténtico Registro jurídico de inmuebles, asentado en bases científicas y en principios teóricos, no se explica, conoce ni estudia el Derecho inmobiliario registral, rama jurídica de gran desarrollo en otros países que proporciona el bagaje dogmático preciso, y como no se conoce el Derecho inmobiliario no tenemos especialistas en la materia ni se puede plantear, con el necesario rigor y énfasis, la crítica y sustitución del actual sistema, ni cabe extender en la opinión jurídica ilustrada del país la idea del estado lastimoso en que nos hallamos en el campo de la publicidad inmobiliaria registral. Se entiende así que en la Exposición de Motivos del Proyecto de Ley de Registro Inmobiliario, al constatar la inmovilidad en este sector de los sucesivos Códigos civiles y el aluvión de periódicas leyes de Registro Público monótonamente similares, se haya podido decir que parece como si «toda la legislación complementaria se agotase en el intento único de perfeccionar un error inicial, revelado por su propia inestabilidad».

En la actualidad, la normativa registral viene dada por el Título XXII del Libro III del Código civil de 1942 (arts. 1.913 a 1.928, ambos inclusive) y por la Ley de Registro Público de 31 de julio de 1940, reformada parcialmente, para adecuarla al nuevo Código civil, en 1943 y modificada en su artículo 40 por el Decreto de la Junta de Gobierno, número 185, de 25 de abril de 1958.

Las críticas que parcialmente se han ido adelantando al reconstruir la historia del Registro Público venezolano pueden reproducirse aquí porque el sistema ha permanecido inmovible en su sustancia, porque no se ha subsanado ninguna de las taras originarias que lo incapacitan para cumplir su indeclinable misión de dar seguridad, fijeza y certidumbre a los derechos reales inmobiliarios y porque el mecanismo publicitario se halla tan lejos de los progresos del mundo jurídico contemporáneo como de constituir instrumento idóneo para la satisfacción de las necesidades reales de Venezuela. Guardadas las debidas distancias de tiempo y lugar, podrían reproducirse aquí las atinadas palabras que en el preámbulo del Real Decreto español de 1855, iniciador del proceso que en España desembocaría en la instauración de un moderno y técnico Registro de la Propiedad, se plasmaron: «Pocas reformas en el orden civil y económico son de más interés y urgencia que las leyes hipotecarias (in-

mobiliarias registrales). Las actuales se hallan condenadas por la ciencia y la opinión, porque ni garantizan suficientemente la propiedad, ni ejercen saludable influencia en la prosperidad pública, ni asientan en sólidas bases el crédito territorial, ni dan actividad a la circulación de la riqueza, ni moderan el interés del dinero, ni facilitan su adquisición a los dueños de la propiedad inmueble, ni dan la debida seguridad a los que sobre ella prestan sus capitales... No debe dilatarse lo que requiere tan urgente remedio, y que es indispensable para la creación de los Bancos de crédito territorial, para dar certidumbre al dominio y a los demás derechos en la cosa, para poner límites a la mala fe y para libertar al propietario del yugo de usureros despiadados.»

Afortunadamente, de estos males y urgencias se comienza a tener conciencia en Venezuela. A nivel oficial, desde 1952 hay intentos serios de acometer la remodelación a fondo y la implantación en los campos notarial y registral de unas estructuras y mecanismos técnicos, eficientes y seguros, y a comienzos de la década de los 60 se elabora por una Comisión idónea en el Ministerio de Justicia un Anteproyecto de Ley de Registro Inmobiliario, que, transformado en Proyecto por la aprobación del Consejo de Ministros, reposa y duerme en el seno del Congreso Nacional, así como un completo Proyecto de Reglamento de la Ley de Registro Inmobiliario que espera en el Ministerio de Justicia la promulgación de la Ley para entrar a desarrollar y hacer operativos sus preceptos.

También en la doctrina jurídica patria se siente la misma intranquilidad y apremio. Llama la atención que en una reciente encuesta sobre el tema realizada por el periódico caraqueño *El Nacional*, aunque no faltan aisladas voces que insisten en la cómoda y acrítica postura tradicional de que «nuestro sistema registral ofrece seguridad y la gente confía en él...», de que «la institución es seria y ningún sistema en el mundo está exento de fallas...» y de que el «sistema es bueno y basta con agilizar los trámites del registro mediante los nuevos mecanismos anunciados por el titular de Justicia», la mayoría de los consultados, entre los que se encuentran algunas de las mejores cabezas jurídicas del país, coincide en reclamar una reforma a fondo y la instauración de una vez por todas de un auténtico Registro Inmobiliario, que acabe con la caótica, deficiente y peligrosa situación actual en el ámbito de la publicidad de los actos y contratos relativos a la propiedad y demás derechos reales sobre inmuebles. Sirvan de muestra los siguientes juicios:

«Los anteproyectos a que me he referido—se refiere a los elaborados en el Ministerio de Justicia durante los años cincuenta y sesenta—han contemplado una modernización del sistema con la finalidad de acoger el modelo español, que ofrece más certeza y seguridad que nuestro sis-

tema tradicional para las transformaciones de la propiedad de inmuebles» (Doctor LARES MARTÍNEZ). «El Registro Público venezolano es el más viejo y caótico del mundo civilizado»; «en Venezuela, a diferencia de los demás países de la familia jurídica latina (Francia, Italia, España, Portugal y la América Hispana), no se cuenta con un auténtico Registro Inmobiliario, sino con una institución híbrida, mitad Notaría y mitad Registro, incapaz de cumplir integralmente ninguno de los dos cometidos»; «a diferencia de lo que ahora sucede, debe existir un Registro exacto y seguro en el que la legalidad de los actos inscritos sea inobjetable y que quien contrate según los datos del Registro tenga la certeza de su protección jurídica»; «pero repito, el problema es de mayor magnitud, pues lo inservible es el sistema entero»; «lo que está planteado es una reforma integral, una reforma de las estructuras del sistema vetusto que insólitamente aún rige en una nación del siglo xx» (Dr. MOLES CAUBET). «El Registro Público vigente, por su inoperancia, por inexacto e incompleto, constituye una traba para el desarrollo económico y social del país»; «sólo la honestidad de los Registradores y la vigilante labor de la Corte Suprema han impedido el caos total de la propiedad»; «hace falta urgentemente efectuar cuanto antes la reforma integral del Registro Inmobiliario en Venezuela»; «los defectos principales son de tres tipos: conceptuales, orgánicos y funcionales» (Dr. POLANCO ALCÁNTARA). «El sistema registral debe ser total y completamente transformado. En el Congreso Nacional, desde hace diez años, existe un proyecto de ley para la reforma integral del mencionado servicio inmobiliario»; «el Registro Público actual facilita la doble titulación y, en consecuencia, multiplica los pleitos sobre la propiedad de los inmuebles»; «es lógico que el hábito y la costumbre sean elementos obstaculizantes de los cambios exigidos. Sin embargo, las nefastas consecuencias que ha ocasionado el servio actual, en lo económico, en lo social y otros aspectos de la vida nacional, impulsará al Poder Ejecutivo y al Congreso Nacional, así como también a los sectores empresariales, profesionales y, en general, a todos los propietarios de la ciudad y del campo a motorizar la realización de la reforma integral»; «sus objetivos prioritarios consisten en procurar la mayor seguridad jurídica reduciendo al mínimo las posibilidades de fraudes» (Doctor ANDUEZA). «Debemos enfrentar sin vacilaciones la reforma de fondo»; «me atrevería a solicitar del ministro Sánchez Bueno que someta dicho proyecto—se refiere al Proyecto de Ley de Registro Inmobiliario— a una rápida revisión a fondo a fin de actualizarlo, de manera que su iniciativa reformista sea plausible, en lo que se relaciona con esta institución fundamental de nuestro sistema jurídico, y se convierta en una obra eficaz y perdurable» (Dr. DE SOLA).

En fin, el propio Ministro de Justicia, al plantear la reforma parcial y meramente instrumental de la vigente Ley de Registro Público, ya que se persigue tan sólo agilizar la protocolización de documentos e incorporar al servicio medios mecánicos, reconoce que el servicio público que presta el Estado para la seguridad jurídica a la propiedad individual tiene un atraso de por lo menos cien años y que el sistema utilizado tiene las mismas características del que se inició en la colonia, de aquí las dificultades para obtener, con la rapidez que desean los interesados, la protocolización de cualquier documento que se refiera al tráfico inmobiliario.

Pues bien, no son exageradas tales apreciaciones. El sistema es tan inseguro, tan confuso, tan atécnico, tan inoperante, en suma, que lo verdaderamente asombroso es que a estas alturas, aun habiendo causado un incalculable daño, no haya llegado a caotizar totalmente el tráfico inmobiliario. Las posibilidades que brinda al fraude, a la formación de cadenas de doble y triple titulación, al litigante malicioso y a todo el que quiera introducir confusión y desorden en los cambios jurídicos inmobiliarios son tan formidables que equivalen a tener asentada buena parte de la propiedad territorial venezolana sobre un peligrosísimo polvorín, cuyo estallido puede originar terribles perjuicios económicos, sociales y aun políticos; y de él hay ya suficientes síntomas, anuncios y advertencias. Sólo el correcto proceder de la mayoría determinante de los profesionales de la abogacía, la probada honestidad de los Registradores, la vigilancia de la Corte Suprema de Justicia y del Ministerio de Justicia y la ignorancia, pues todo debe decirse, de las posibilidades que a la actuación dolosa brinda nuestro Registro han retrasado y aminorado la catástrofe.

Pero éstos no son los factores en los que debe hacerse descansar el buen funcionamiento de una institución y la neutralización de los potenciales peligros que la misma entraña, ya que lo correcto es realizar los cambios precisos, modificar las estructuras obsoletas y transformar los principios, con toda la profundidad y extensión que sean necesarias, al objeto de confeccionar un instrumento de publicidad inmobiliaria que lleve en su seno la garantía misma de su buen, seguro y dinámico funcionamiento. Nada se alcanzará con revocar la fachada, con incorporar medios mecánicos, con utilizar las últimas innovaciones de la informática y la computación, si el sistema permanece viejo y caduco en sus estructuras, si no está dotado de los adecuados principios y si no se enrumba de manera decidida a la consecución de los que constituyen objetivos indeclinables del Registro; antes bien, semejantes retoques, meramente instrumentales, todavía patentizarán más la insuficiencia sustancial y harán más fácil el colapso total del sistema al imprimirle un ritmo que, por su

diseño, no puede soportar. Veamos, ahora, en qué nos basamos para adelantar tan desfavorable diagnóstico.

La adecuada conformación de la contratación inmobiliaria y del régimen de publicidad de los derechos reales sobre bienes inmuebles exige, tal como se hace en la generalidad de los países europeos y latinoamericanos, la total y absoluta diferenciación entre el acto notarial y el acto registral, entre Notario y Registrador. Al primero le corresponde autorizar el instrumento público contentativo de los actos modificatorios de los derechos reales, cubriéndolo bajo la garantía de la fe pública o autenticidad, y al segundo el examen y calificación del título, tanto en sentido formal como material, al objeto de proceder a la publicidad de los derechos reales, confiriéndoles, mediante la misma, una eficacia civil especial que sirve para asegurar y garantizar el comercio inmobiliario, ya que, como agudamente ha advertido algún autor, el Registro recibe títulos pero publica titularidades, esto es, la atribución actual de específicos derechos a sujetos determinados.

La intervención notarial se sustancia en un acto causal u obligacional por el que tiene lugar la conformación del título, siendo su técnica la protocolización. La registración, por contra, es un acto constitutivo o declarativo por el que se confieren al título ya formado una eficacia *ad extram* de la que antes carecía, consistiendo su técnica en la inscripción.

Ambas funciones, la notarial y la registral, no pueden atribuirse a un mismo mecanismo y a un solo funcionario, porque entonces se incurre en una aberrante mixtificación conceptual, se desdibujan los principios configuradores de las instituciones y se introducen obstáculos insuperables en el *iter* formativo y en la eficacia de las titularidades reales. Como patentiza la Exposición de Motivos del Proyecto de Ley venezolano de Registro Inmobiliario, cualquier funcionario puede ser investido de fe pública para que autorice el negocio jurídico notarial, excepto, precisamente, el Registrador, porque, aun suponiendo—forzando la ficción—que actuara en dos momentos distintos, con diferentes técnicas, el ejercicio acumulado de ambas funciones se hace incompatible siempre que se trate de otorgamientos inscribibles, puesto que compete al mismo calificar y establecer la debida concordancia registral del título que ha de inscribir. Ello determinaría que el mismo funcionario que forma el título juzga su propia actuación y deviene examinador y calificador de su misma obra, lo cual, de manera evidente, nunca será prudente ni aconsejable.

Pues bien, desde 1836 hasta nuestros días esto es lo que ocurre en Venezuela, ya que según el artículo 10 de la vigente Ley de Registro Público, «los Registradores merecen fe pública en todos los actos, declaraciones y certificaciones que con tal carácter autoricen» (plena

consagración de su condición de funcionario notarial), y a tenor del artículo 1.357 del Código civil, «instrumento público o auténtico es el que ha sido autorizado con las solemnidades legales por un Registrador, por un Juez u otro funcionario o empleado público que tenga facultad para darle fe pública en el lugar donde el instrumento se haya autorizado» (que restringe el ejercicio de la fe pública extrajudicial dentro de Venezuela a los Registradores). En el ordenamiento venezolano actual, por paradójico y absurdo que ello pueda parecer, el verdadero Notario, el auténtico funcionario autenticador es el Registrador.

Bien es verdad que desde el Decreto de 31 de diciembre de 1952 existen en Venezuela los denominados Notarios Públicos (hoy contemplada su actuación en el reciente Reglamento de Notarías Públicas de 16 de enero de 1974, derogatorio del anterior Reglamento de 28 de septiembre de 1956), pero en cuanto los mismos no tienen origen legal y, por ende, no puede corresponderles la autorización de instrumentos públicos, y, sobre todo, en cuanto no ha sido removido el obstáculo que se opone a su conformación como auténticos Notarios (la atribución de la función notarial a los Registradores, según se ha visto), es evidente que no pasan a ser, y aun ello juzgándolos con benignidad, meros Notarios menores o auxiliares, simples autenticadores de firmas y fechas. A la vista del artículo 10 de su Reglamento, como no podría ser de otra manera dados los presupuestos en que se insertan, a los Notarios Públicos venezolanos les corresponde la pobre función de autenticar documentos, esto es, atestar que las firmas que los suscriben han sido puestas en su presencia y corresponden a quienes en el mismo aparecen como otorgantes del acto, sin que, claro está, el documento privado sometido a esta actuación pase a ser instrumento público, sino que continúa como instrumento privado aunque ahora de la categoría de los autenticados, con la especial fuerza probatoria, siempre menor que la del instrumento público, que la ley reconoce a esta variedad de documentos privados (arts. 1.363 y 1.366 C. c.).

De todo esto resulta que en Venezuela la auténtica función notarial, la documentación pública de los negocios jurídicos, no está encomendada a los llamados Notarios Públicos (de hecho, hasta el año de 1952 ni siquiera existía una categoría de funcionarios con esta denominación), sino, cosa curiosa, a los Registradores; ahora bien, como pese a este hecho la función registral continúa siendo necesaria, resulta que dichos Registradores, si bien por un lado son Notarios, en cuanto autorizantes de instrumentos públicos, por el otro son también genuinos Registradores, en cuanto proceden a registrar los documentos que ellos mismos han autorizado. Por esto los libros del Registro se llaman Protocolos, que es término histórico reservado a los Archivos de los Notarios, y por esto

la autorización de los documentos públicos tiene lugar precisamente mediante su inserción en los aludidos Protocolos. Con dos instituciones y con dos funciones distintas e incompatibles se ha venido a formar un híbrido, mitad Notaría y mitad Registro, que no cumple ni puede cumplir ninguno de los dos cometidos que le conciernen. Aparte de una agravante final consistente en que como todo este proceso ha tenido lugar en el ámbito de las leyes especiales (concretamente en las sucesivas Leyes de Registro Público que ha conocido la República) y no ha llegado a trascender a los Códigos civiles, éstos han venido repitiendo las fórmulas utilizadas por los modelos extranjeros (fundamentalmente por el Código civil italiano de 1865), sin tomar en cuenta que tales modelos parten de una realidad distinta que consiste en la plena diferenciación entre la función notarial y la función registral, con lo cual se hace todavía más difícil la actuación del sistema venezolano, ya que existen desajustes y disparidad de criterios entre la normativa civil general y la registral especial.

En la vigente normativa venezolana se ha pretendido marginar la operancia del fundamental apotema, válido tanto en el campo de las ciencias naturales como en el de las sociales, de que la función crea el órgano, y al no distinguirse con nitidez entre función notarial y función registral se ha configurado un organismo que pretendiendo dar satisfacción a una y otra no cumple a cabalidad con ninguna, con los daños, inseguridades e inconvenientes que de tal confusión se derivan, por más que la mera nominación de los respectivos institutos pudiera hacer pensar otra cosa. Tal como reconoce hoy la doctrina más solvente, el órgano registral, el Registrador, cumple en la vida jurídica del momento una función concreta, especialísima y de singular importancia que impone necesariamente su separación de otras funciones orientadas al logro de diversas finalidades netamente distinguibles (autenticación, resolución de contiendas jurídicas, etc.), y que obliga a mantenerlo en una esfera de autonomía y especialidad.

Superadas en la actualidad viejas concepciones que veían en el Registrador un Juez Territorial, la realidad de nuestros días nos muestra que las relaciones jurídicas han alcanzado tal grado de complejidad y riqueza interna, que sólo es posible atenderlas de manera suficiente recurriendo a órganos y funciones que revistan el mismo carácter de especialización, integridad e independencia con que aquéllas se presentan, de manera tal que toda pretendida simplificación mediante proyectos de unidad funcional entraña el riesgo de ocasionar intolerables restricciones y mutilaciones o de dar lugar a lamentables confusiones. Toda conmixtión de principios y de funciones jurídicas, escribía hace años una figura señera del Notariado, acabaría por desnaturalizar la esencia de las res-

pectivas instituciones, dando lugar a una aleación de perniciosas consecuencias. El Registro Público venezolano, pues, debe dejar de ser el órgano de la función autenticadora notarial, competencia ésta extraña a su naturaleza y misión, y limitarse a su genuino cometido: la publicidad de los derechos reales inmobiliarios en régimen de adecuada seguridad de su comercio. Pero para que pueda cumplir esto no basta con liberarle de la presión notarial, sino que hace falta, además, el juego de una serie de principios, técnicas y recursos sin los cuales nunca podrá ser un auténtico y moderno Registro de la Propiedad territorial porque no estará en condiciones de alcanzar los fines que hoy se predicen como esenciales de la institución registral y que en su momento se expusieron en este trabajo. Vamos, por tanto, ahora, a contrastar cómo se dan y cómo operan en el sistema venezolano los principios conformadores y básicos, para derivar de semejante análisis el correspondiente cuadro clínico del mismo.

Sabido es que en Venezuela, salvo contadísimas excepciones, la inscripción es declarativa, ya que los cambios reales inmobiliarios se producen fuera del Registro (arts. 796 y 1.161 C. c.), limitándose éste a recogerlos y publicarlos; pues bien, contrariando la sustancia misma de un Registro inmobiliario, que debe circunscribirse a la recepción de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre fincas, y oponiéndose, incluso, a la superior pauta que establece el artículo 1.920 del Código civil, que contempla tan sólo operaciones jurídicas inmobiliarias (vuelve aquí a repetirse la inconsecuencia que supone el aceptar y transcribir preceptos de Códigos civiles de países que conocen y regulan estrictos Registros de la Propiedad raíz), la Ley de Registro Público venezolana conforma y desarrolla un *sui generis* y polifacético aparato registral en el que tienen cabida actos, contratos, relaciones y documentos de la más variada naturaleza y función.

En efecto, aun prescindiendo aquí del contenido del Protocolo que se lleva en las Oficinas Principales de Registro, destinado a recoger documentos tan disímiles como los títulos de abogados, médicos, ingenieros, farmacéuticos, títulos eclesiásticos y despachos militares, patentes de navegación, nombramientos de empleados públicos y manifestaciones de voluntad de ser venezolanos (art. 54 L. R. P.), en las Oficinas Subalternas han de existir cuatro Protocolos (libros registrales principales) cuyo contenido, en síntesis, es el siguiente: Protocolo primero, para los documentos que contengan declaración, transmisión, limitación y gravámenes de la propiedad inmobiliaria, constitución, modificación, prórroga o extinción de sociedades civiles, fianzas, pagarés u otras obligaciones por haberes pertenecientes a la Renta Nacional, declaraciones, denuncios, permisos, contratos, títulos, concesiones y demás documentos que

conforme a la Ley de Minas y a la Ley de Hidrocarburos deban registrarse, etc. Protocolo segundo, para los asuntos matrimoniales, tutelas y curatelas, capitulaciones matrimoniales, donaciones por causa de matrimonio o dotes, separación de bienes, sentencias de nulidad de matrimonio, de divorcio y de separación de cuerpos, reconocimiento de hijos ilegítimos, adopción y emancipación, actos relativos a menores, entredichos o inhabilitados o a sus bienes, declaratorias de ausencia, posesión provisional o depósito de los bienes del ausente, etc. Protocolo tercero, para documentos mercantiles y toda especie de mandatos, incluidos los poderes otorgados para fijar esponsales o contraer matrimonio, documentos en que se constituyan, modifiquen, cedan, traspasen, prorroguen o extingan sociedades mercantiles que comprendan inmuebles o en que se aporten éstos a las mismas, documentos que se presenten para su protocolización por vía de autenticación, etc. Protocolo cuarto, para toda especie de testamentos o codicilos y para todos los demás documentos o actos relativos a sucesiones testadas o intestadas o que por su naturaleza no correspondan al Protocolo primero.

¿Qué cabe deducir de semejante avalancha de actos, contratos, resoluciones y documentos que tienen acceso a los Protocolos? Por de pronto, que con tal sistema, aun prescindiendo de otras circunstancias, no es posible estructurar un Registro inmobiliario especializado, ya que la barahúnda de actuaciones susceptibles de registración hace por completo imposible el juego de éste, que exige simplicidad de líneas, uniformidad de contenido y coherencia de los títulos que al mismo accedan. Parecería como si el legislador venezolano hubiese pretendido instaurar un «monstruo» registral destinado a recoger cuanto acontecer jurídico se desarrolle en el país, olvidando que el Registro, por la diversa naturaleza de los actos registrables y por la distinta eficacia de los pronunciamientos registrales, nunca puede ser único. Intentar crear un Registro único y armónico equivale a tener que prescindir del instituto registral.

La incoherencia fiscal igual que, como se vio, puso fin a la función notarial autónoma en Venezuela, hizo imposible aquí la configuración de un verdadero Registro inmobiliario, al estar imbuida del solo propósito de someter al pago de impuesto el mayor número posible de actos y documentos, vulnerando principios jurídicos sustantivos, afectando a la naturaleza jurídica de las instituciones civiles y dejando a un lado todas las sanas reglas procedimentales y de organización que deben presidir la buena llevanza de los mecanismos publicitarios registrales. Lo absurdo es, sin embargo, que la aberración que supuso la instauración de semejante régimen en 1836, tiempo de grandes urgencias rentísticas y de menguados criterios jurídicos y administrativos, se mantenga todavía hoy, sobreviva hasta nuestros días, en que otro es el panorama hacendístico

y en que la ciencia jurídica y la ciencia de la administración venezolanas han alcanzado cotas muy estimables.

Lo correcto sería, por tanto, en cualquier transformación seria que se quiera adelantar del aparato registral en Venezuela, restringir el contenido del Registro Público (a denominar, mejor, Inmobiliario o de la Propiedad Territorial para evitar dudas y malentendidos) a los actos contemplados en los artículos 1.920, 1.921 y 1.922 del Código civil, con las complementaciones y adiciones que se juzgasen precisas o convenientes, a objeto de que el futuro Registro fuese únicamente un Registro especializado de los cambios reales inmobiliarios, destinado a publicar, con la eficacia civil que le debe ser propia, el dominio y demás derechos reales sobre fincas. Reservado este sector, todo lo demás que caóticamente recoge el artículo 57 de la Ley de Registro Público debería pasar al Registro Civil, al Registro de Comercio, al Registro de Actos de Última Voluntad, a los Protocolos de los nuevos Notarios y a los oportunos Registros Administrativos o de Matrícula, según corresponda.

Hablar de principio de legalidad y de función calificadora en un sistema registral como el venezolano puede parecer que carece de sentido, desde el estricto ángulo dogmático, en un buen número de supuestos, ya que la actuación de una sola persona, el Registrador, realiza, de ordinario, en un solo y único acto la autorización del instrumento público y su registración, autenticando al registrar y registrando al autenticar; mientras que, como se sabe, la función calificadora genuina consiste en examinar y dictaminar sobre un documento y su contenido autorizado por otra persona a objeto de practicar, suspender o denegar la inscripción solicitada.

Pero resulta que en Venezuela todo documento contentivo de actos modificatorios de los derechos reales inmobiliarios y en general «toda especie de escrituras que versen sobre cualquier derecho» no se pueden registrar si no están «autorizadas» (*sic*) por la firma del abogado en ejercicio que las haya redactado (art. 85 L. R. P.), lo que supone, claro está, que el Registrador venezolano, por más que ejercite la fe pública notarial y sea él quien realmente autorice el instrumento público (artículo 1.357 C. c.), no redacta el documento, a diferencia de lo que ocurre con el Notario latino tradicional en cuya competencia específica se incluye de manera muy señalada la redacción de los instrumentos, y, en consecuencia, que recibe un proyecto o minuta de escritura que podría ser objeto perfectamente de calificación y examen.

Pero hay todavía más. En efecto, aunque de ordinario los documentos (o sus proyectos) llegan al Registro de la manera recién descrita, pueden llegar también firmados por sus otorgantes, en cuyo caso, tanto el *actum* o *negotium* como el *documentum* están plenamente formados, si bien

este último es un mero instrumento privado cuya protocolización lo eleva a la categoría superior de escritura pública (regla 4.^a del artículo 90 de la L. R. P.), aparte de la posibilidad de registro de instrumentos privados cuyas firmas hayan sido autenticadas o reconocidas ante una autoridad judicial o por otra a quien la ley atribuya igual función (art. 92 de la L. R. P.), en cuyos supuestos no habría ningún obstáculo para que el Registrador pudiese realizar la función calificadora a plenitud.

Pese a estas posibilidades que presenta el sistema para el juego del fundamental principio de legalidad, lo cierto es que el mismo tiene un campo de actuación muy restringido que no alcanza a cubrir el objetivo que se le asigna: impedir que ingresen al Registro títulos inválidos o imperfectos.

Lo normal en los ordenamientos registrales desarrollados es que el Registrador califique la competencia del autorizante, la autenticidad del documento, el cumplimiento de los requisitos formales, la capacidad de las partes, prohibiciones legales, legitimación del representante y de los órganos gestores de las personas jurídicas, facultad de disponer y la validez de los actos y contratos que constituyen el fondo o contenido de las escrituras públicas presentadas a registro.

Pues bien, en el Derecho venezolano, aunque en principio sería posible una actuación calificadora del Registrador con la misma extensión, la realidad es que la misma presenta un ámbito mucho más restringido, ya que, a tenor del artículo 40 de la Ley de Registro Público, los Registradores sólo pueden denegar la protocolización solicitada cuando en los documentos respectivos se injurie o calumnie o no se exprese el valor de la cosa que es objeto del contrato, cuando les consta la incapacidad de los otorgantes (que no supone obligación de examinar la capacidad de los mismos), cuando se trate de bienes sobre los que tenga, por cualquier título, «algún haber el Fisco Nacional» (a no ser que se acompañe el comprobante legal de haberse satisfecho lo que al Fisco corresponda), cuando el documento autenticado que se presenta haya sido alterado o modificado tras la autenticación y cuando se presenta el registro de un acto o documento contra prohibición previa y expresa de un Juez con facultad para ello. Situaciones las más que, a poco que se considere, poco tienen que ver con el exacto cometido del principio de legalidad, circunscrito al examen de los requisitos de fondo y de forma del documento, sino con circunstancias externas que en nada atañen a la perfección y validez del título a registrar. Por ello, el artículo 40 mencionado habla de que «se prohíbe a los Registradores Subalternos», expresión que resalta de manera clara la idea de que se trata de obstáculos externos que en nada inciden sobre la función calificadora, *stricto sensu*, del

Registrador, orientada a asegurar la armonía entre la realidad jurídica extrarregistral y los pronunciamientos tabulares.

De lo expuesto se desprende que el principio de legalidad está errada e insuficientemente contemplado en el sistema registral venezolano y que cualquier reforma que se adelante debe atender a su debida formulación, dado el extraordinario papel que el mismo desempeña en la adecuada y técnica configuración de los Registros modernos.

Por lo que hace al principio de legitimación, a cuyo tenor el Registro se presume exacto y acomodado a la realidad jurídica extrarregistral mientras no se demuestre lo contrario (presunción *iuris tantum* de veracidad), principio consustancial a todo Registro público, ya que su propia esencia y justificación imponen ineluctablemente la credibilidad de lo que está destinado a publicar, en cuanto su finalidad consiste en proporcionar una prueba *a priori* que facilite la vida de relación, el mismo todavía está más defectuosamente plasmado en el ordenamiento registral venezolano.

En efecto, no aparece en él una proclamación enfática de que se presume que los derechos reales registrados existen y pertenecen a su titular en la forma y con la extensión que resulten de los libros del Registro, y menos todavía de que se presuma *iuris tantum* que el titular registral del dominio de los inmuebles o derechos reales limitados tiene la posesión de los mismos.

Con ello se frustran en el ámbito procesal las importantísimas consecuencias de que el favorecido por la presunción esté exonerado de probar el derecho y de que la carga de la prueba se desplace a quien contraiga la inscripción, pues al titular registral le basta con acreditar su condición de tal mediante la oportuna certificación del Registro; situación de privilegio procesal que procura sus inestimables beneficios tanto cuando el favorecido por la inscripción actúa en un proceso en condición de demandante como cuando se presenta con el carácter de demandado o tercerista.

Aparte de que al no hallarse debidamente contemplado el principio de legitimación, se torna endeble e insegura la apariencia legitimadora que toda inscripción registral comporta y, en consecuencia, se prive, en buena medida, de justificación y sentido a las eventuales adquisiciones *a non domino* que el juego de la fe pública puede comportar y que de hecho comporta en el sistema venezolano, ya que tan sólo la legitimación registral coloca al titular tabular en la posibilidad de producirse como si fuera *versus dominus* del derecho registrado, por cuanto, aunque no equivale a facultad de disponer, como decía un gran hipotecarista hispano, la suple, empero, en el comercio, produciendo la validez del acto dispositivo del no titular con cargo al verdadero titular y a favor del adqui-

rente de buena fe (posibilidad de disponer eficazmente del derecho ajeno o legitimación extraordinaria).

Hablar de Registro jurídico equivale a hablar de fe pública, ya que, como se ha advertido, la publicidad sólo es jurídica cuando, al menos en algunos supuestos, los datos registrales se imponen sobre la realidad jurídica extrarregistral discordante. Ello determina que, en determinados casos y a favor de específicas personas, el Registro genera una presunción de exactitud que no cabe desvirtuar mediante prueba en contrario (presunción *iuris et de iure*) y que protege al que ha adquirido confiado en sus pronunciamientos, que la ley juzga como apariencia razonable y suficiente de cara al logro de la seguridad del comercio jurídico. No debe extrañar, pues, que la fe pública se considere como principio básico y fundamental de todo buen sistema de Registro; es más, ni siquiera cabría hablar de auténtico régimen registral inmobiliario si se prescindiese del aludido principio.

La necesidad de asegurar el crédito territorial y el comercio de inmuebles ha llevado al legislador moderno a presumir exacto el contenido del Registro, porque la realidad nos muestra que en los sistemas de inscripción declarativa (como es el nuestro) y de inscripción constitutiva no absoluta aquél puede, de hecho, ser inexacto, en cuanto no haya alcanzado a reflejar con toda fidelidad los cambios jurídico-reales acaecidos fuera de su seno. Porque el Registro puede ser, y de hecho es, inexacto en muchos casos, es por lo que hay que presumir en forma incontrovertible su exactitud, si se quieren alcanzar los objetivos aseguratorios y de garantía que a la institución registral se asignan. A ello atiende el principio de fe pública, dotando al dato registral de una especie de ficción de veracidad, a cuyo tenor al tercero registral que confió en él no le va a perjudicar la realidad extrarregistral discorde, ya que en su obsequio la realidad comienza y concluye en los libros del Registro.

Ahora bien, si la fe pública es el mecanismo subsanador de la inexactitud registral, y ésta tanto tiene lugar cuando el Registro no da como existente un derecho real que en realidad existe como cuando da como existente un derecho real que en la realidad jurídica es inexistente, es natural y lógico que aquélla, si quiere llenar a cabalidad su cometido y función, tenga que operar en una doble dirección. Por un lado, afirmando que el Registro agota la realidad jurídica y, por ende, que el tercer adquirente inscrito puede rechazar cualesquiera derechos que debiendo acudir al Registro no acudieron, considerándolos como inexistentes en cuanto puedan afectarle o perjudicarle, por más que existan extrarregistralmente, pues para él, que contrató confiado en los datos tabulares, el Registro debe estimarse completo e íntegro. Y por el otro, sosteniendo que el Registro se acomoda y concuerda con la realidad ju-

rídica y que, consecuentemente, el tercer adquirente deviene en titular efectivo del derecho adquirido, aunque el titular inscrito que actúe de transferente no sea verdadero titular del derecho enajenado por estar afectada su titularidad por fallas o vicios que ocasionen su inexistencia, nulidad, anulabilidad, resolución, rescisión o revocación (Registro exacto).

Son las dos conocidas direcciones o aspectos en que puede operar la fe pública: lo no inscrito no perjudica al que inscribe (presunción negativa de veracidad) y lo inscrito existe y subsiste (presunción positiva de veracidad), que se manifiestan a plenitud en aquellos sistemas registrales de adecuado desenvolvimiento técnico, que por eso se denominan sistemas de fe pública, en los que el adquirente es mantenido en su adquisición, cubiertos los requisitos de ley, frente a cualquier tipo de inexactitud registral.

En Venezuela, el Registro Público conoce y acoge el principio de fe pública, ya que, en otro caso, ni siquiera podría hablarse de que tenemos un Registro jurídico-inmobiliario (aunque imperfecto), pero en lugar de formularlo de manera plena lo hace en forma harto restringida y, por ende, en buena medida inoperante. Nuestro sistema, perteneciente al grupo de los denominados sistemas latinos de transcripción, se orienta de manera fundamental a evitar las dobles enajenaciones y, en consecuencia, contempla de manera preferente los casos de incompatibilidad o concurrencia de derechos reales sobre un mismo inmueble, conflicto que resuelve atendiendo a la prioridad de transcripción de los títulos. Ahora bien, si el tercer adquirente que registró se halla a cubierto de quienes no registraron sus adquisiciones, no lo está, en cambio, contra los ataques que se produzcan en base a acciones impugnativas procedentes de la genealogía de titulares registrales y de la sucesión de títulos, ya que el Registro le protege contra el sucesor que no inscribe, pero no a plenitud contra el *auctor* registral.

En efecto, mientras el principio latino de inoponibilidad de lo no inscrito resulta formulado de manera general y abstracta por el artículo 1.924 del Código civil al disponer, con reducción plagada de defectos, que «los documentos, actos y sentencias que la ley sujeta a las formalidades del Registro y que no hayan sido anteriormente registrados, no tienen ningún efecto contra terceros que, por cualquier título, hayan adquirido y conservado legalmente derechos sobre el inmueble», su contrapartida, atinente a garantizar la existencia de lo inscrito, no aparece plasmado con la misma generalidad y abstracción, sino que circunscribe su operancia a unos pocos e insuficientes supuestos.

Es decir, que si en el tráfico inmobiliario venezolano el que inscribe puede estar seguro de que para él lo no inscrito no existe, no puede estarlo, en cambio, de que lo inscrito existe, y, en consecuencia, de que

el posterior derrumbe de la titularidad registral del *tradens* no le va a perjudicar, salvo que pueda acogerse a uno de los contados casos en que la normativa registral atribuye fuerza sanante o convalidante a la inscripción en el Registro. Estos casos son los previstos en los artículos 1.280, 1.281, 1.350, 1.466 y 1.562, relativos, respectivamente, a la acción pauliana, acción por simulación, acción de rescisión por causa de lesión, acción de revocación de donaciones y acción de resolución de permuta, y en ellos, en homenaje a la seguridad del tráfico, se margina la aplicación de la regla *resoluto iure dantis resolvitur et ius accipientis*, ya que las adquisiciones del tercero favorecido, una vez inscritas, no podrán invalidarse ni resolverse por virtud del ejercicio con éxito de alguna de las acciones mencionadas, cuando éstas no aparezcan registralmente manifestadas, mediante la transcripción de las oportunas demandas, con anterioridad al registro de la adquisición del tercero.

Raquítica, fragmentaria e insuficiente admisión por el sistema registral venezolano del principio de fe pública en su faceta positiva, muy lejana todavía del paradigma que representan las legislaciones que consagran la misma mediante una fórmula general, omnicomprendiva de todo supuesto de inexactitud, pero dotada del valor que hay que atribuir a los inicios y atisbos de una nueva dirección correcta, progresista y necesaria. Ahora lo que debe hacerse es transformar esa admisión parcial en un pronunciamiento genérico que asegure al tercero registral la validez del título del *tradens*, cualquiera que sea la causa que pueda motivar su impugnación.

Mientras tanto, numerosos supuestos de invalidación, revocación, rescisión, resolución y reducción de la titularidad del transferente quedan fuera del ámbito protector que ofrece el Registro Público, y en ellos, consecuentemente, el desmoronamiento del derecho del *auctor* afectará a todos los adquirentes posteriores. De esta manera, el tráfico jurídico inmobiliario en Venezuela se halla desigual y fragmentariamente asegurado, ya que el Registro no protege en todo caso al tercer adquirente que contrata confiado en la apariencia jurídica por él exteriorizada. Si en algún punto urge la reforma integral del sistema venezolano es en éste, dada la trascendencia que el mismo reviste para el adecuado juego del Registro y dado que, hasta ahora, nuestra jurisprudencia no ha sabido cubrir el vacío que la protección registral presenta en Venezuela cuando tan fácil le hubiera sido mediante la utilización del instrumento analógico, de la doctrina de la confianza en la apariencia y de la legitimación para el tráfico que la publicidad registral crea a favor del titular inscrito (para lo que hay apoyo suficiente en los arts. 1.280, 1.281, 1.350, 1.466 y 1.562 C. c.) y del superior principio de la seguridad jurídica en el

comercio de los bienes inmuebles, que es el norte y guía de todo sistema registral.

Ni que decir tiene que aunque el régimen publicitario venezolano padece la limitación apuntada en lo que atañe a la amplitud del manto protector que ofrece a la contratación inmobiliaria, en los supuestos en que tiene lugar la tutela, el tercer adquirente que pretenda acogerse a ella debe estar adornado de las condiciones que, según se vio en la primera parte de este trabajo, el Derecho comparado y la doctrina científica exigen, a saber: que adquiriera de un titular registral, que registre su adquisición, que su título adquisitivo sea oneroso y que actúe de buena fe. La analogía, la interpretación teleológica y el juego ponderado de la equidad conducen de manera inexorable a reclamar en el tercero la existencia de tales requisitos, no obstante la defectuosa redacción de los preceptos del Código civil, so pena de configurar un mecanismo protector inarmónico, incoherente y eventualmente injusto en el concreto ámbito donde opera.

Tampoco el principio de prioridad alcanza la debida formulación en el sistema registral venezolano, por lo que se generan inseguridades y confusiones que un buen sistema de Registro tiene forzosamente que desterrar.

Según se apuntó, la prioridad opera en una doble dirección, pues unas veces tiene fuerza excluyente, cuando se trate de derechos reales que no puedan coexistir sobre una misma finca, y otras mera eficacia prelativa, si se trata de derechos compatibles. Pues bien, al establecer el artículo 1.924 del Código civil el principio de inoponibilidad de lo no inscrito, al mismo tiempo que formula la faceta negativa de la fe pública registral o eficacia preclusiva de la publicidad, está también recogiendo el principio de prioridad en el sentido o aspecto de que el que ha inscrito tiene un derecho preferente sobre todos los demás derechos reales no inscritos, en cuanto éstos no le serán oponibles.

De todas maneras, la fuerza excluyente del principio de prioridad sólo alcanza su plena y acabada plasmación cuando a sus efectos sustantivos se añaden los meramente adjetivos, pero importantes para la buena llevanza y claridad del Registro, de negar el acceso a los libros a aquellos títulos, anteriores o simultáneos al registrado e incompatibles con él, que acuden después de inscrito el posterior. A través de este mecanismo estrictamente formal, que suele denominarse cierre registral, no tienen ingreso al Registro una serie de títulos que, inoperantes desde el ángulo civil frente al título inscrito, sólo servirían para enturbiar la exacta situación jurídica de la finca, generar conflictos y ser fuente de errores y de actuaciones fraudulentas. La normativa del Registro Público venezolano no incluye un precepto que cierre los libros a los títulos que según el artículo 1.924 del Código civil no tienen ningún efecto frente al tercero que registró su adquisición.

Más defectuosa es todavía la recepción de la denominada eficacia prelativa u ordenadora del principio de prioridad, a cuyo tenor, cuando concurren varios derechos compatibles sobre una misma finca, el rango de cada uno, que tanta influencia tiene en su valor, se determina según la fecha de ingreso en el Registro. En efecto, mientras esta cardinal consecuencia de la inscripción registral, que importa, nada menos, sustituir la cronología de los títulos por la de los asientos tabulares, está contemplada para un derecho real específico cual la hipoteca (art. 1.897 C. c.), sin duda el más interesante a estos efectos, falta por completo su formulación legal para los restantes derechos reales que pueden coexistir sobre el mismo inmueble.

Referido el principio de especialidad a la determinación exacta de los derechos reales inmobiliarios bajo todos sus aspectos, su actuación exige que el Registro tenga como base de organización un elemento adecuado que permita establecer con claridad y exactitud el lugar de las inscripciones, el estado jurídico de los inmuebles y la sucesión de los diversos derechos reales que recaigan sobre cada uno de ellos en particular. Dicho elemento organizativo puede ser el título presentado, el sujeto del derecho real y la finca objeto del mismo, criterios que dan lugar a los denominados, respectivamente, sistemas formal, personal y real.

Venezuela sigue en la actualidad el más anacrónico y rudimentario de los tres que es el sistema formal, ya que los documentos se insertan en los Protocolos, resabio todavía de los antiguos Oficios de anotación de hipotecas, copiados íntegramente bajo una sola serie numérica que empieza y termina en cada trimestre, en el mismo orden en que hayan sido inscritos en el Libro de Presentaciones, sin que quepa registrar bajo un mismo número más de un documento (arts. 86 y 90 L. R. P.). El hecho de que exista en nuestro sistema el llamado Libro Índice de Otorgantes (art. 67 L. R. P.) no lo transforma en personal *stricto sensu*, pues el Registro no se lleva a base de los titulares de los derechos reales registrados, concentrando formalmente en torno a cada uno de ellos la totalidad de las titularidades de que sea sujeto, sino que supone, tan sólo, un instrumento formal para facilitar la búsqueda de una información inmobiliaria que, por la manera de llevar nuestros Registros, a base de la simple transcripción de los documentos por orden cronológico, resulta lenta y difícil.

Esta es una de las más sensibles fallas del sistema registral venezolano que afecta de manera grave a la publicidad formal del mismo, ya que resulta prácticamente imposible conocer la situación jurídica exacta de las fincas en cuanto los actos relativos a las mismas se hallan desperdigados, sin orden ni concierto, en una serie inacabable de Libros. Urge, por tanto, el introducir un criterio de organización adecuado que permita concentrar y ordenar racionalmente todos los derechos reales recayentes sobre cada finca, circunstancia que sólo se consigue de manera

eficaz, según luego se verá, a través del denominado sistema del folio real.

Mientras tanto, aunque los artículos 1.913 y 1.914 del Código civil impongan que en todo título que se lleve a registrar se designen con claridad las circunstancias personales de los otorgantes y las reales de las fincas, no podrá afirmarse que en Venezuela está implantado de manera adecuada y técnica el principio de especialidad, ya que los derechos reales registrados nunca aparecerán con la individualización y concreción que la correcta y moderna factura del aludido principio demandan.

Mucho más grave que estas ausencias y deficiencias es la ignorancia en el sistema registral venezolano del básico e imprescindible principio de tracto sucesivo o de la previa inscripción.

Según dicho principio, para que pueda ser inscrito un acto hace falta que la persona que en él aparezca como disponente o perjudicado figure en el Registro como titular actual en el momento de procederse a la registración de aquél. Ello nos revela su textura netamente formal, ya que, en realidad, no es otra cosa que una regla para la recta organización y el cónsono funcionamiento del mecanismo registral, pero tan trascendente, tan fundamental, que su ausencia determina la conformación del Registro como un amasijo de actos y derechos en el que no es posible establecer el hilo conductor ni el necesario encadenamiento entre las sucesivas titularidades. Un Registro en el que no se exija que cada acto que pretenda inscribirse derive de otro previamente inscrito es un Registro ingobernable y de muy escasa operatividad, ya que tiende a propiciar la discordancia y desarmonía entre su contenido y la realidad jurídica extrarregistral.

Es más, nos atreveríamos a decir que semejante Registro conculca las esencias mismas del aparato publicitario y supone una *contradictio in terminis*, pues si misión de todo Registro debe ser la de reflejar con la mayor exactitud posible los cambios reales acaecidos fuera de su seno, tal objetivo sólo estará debidamente contemplado cuando se exija la continuidad sin interrupción en las titularidades registrales. Permitir la registración *per saltum* equivale a poner en entredicho la confianza que deben despertar los pronunciamientos registrales e, incluso, a dejar sin justificación y fundamento la misma presunción de exactitud en que descansa la fe pública registral, ya que no parece razonable el sancionar dicha presunción cuando no se establecen los medios y mecanismos de actuación que operativamente, en un número determinante de casos, la hagan posible.

El principio de tracto sucesivo, desde luego, se encuentra debidamente formulado en los sistemas de fe pública registral o de desenvol-

vimiento técnico (art. 40 de la Ordenanza Inmobiliaria alemana, artículo 20 de la Ley Hipotecaria española, etc.), pero, desde nuestra perspectiva, tiene muchísimo más interés el hecho de que sistemas relativamente cercanos al nuestro, aunque más técnicos y racionales, en cuanto integrantes de la denominada familia de los sistemas latinos de transcripción, hayan dado plena acogida y operancia en su normativa registral al aludido principio.

Es lo que ocurre en Italia, donde el principio de tracto sucesivo (allí denominado «continuidad de las transcripciones») ha sido incluido en el Código civil de 1942 (art. 2.650) por influjo del Proyecto Scialoja. La doctrina italiana resalta que el principio de la continuidad de las transcripciones está caracterizado por la exigencia (de política legislativa) de constituir, mediante la efectiva observancia de la carga de transcribir, el llamado «estado civil» de la propiedad inmobiliaria y de engendrar la certeza sobre la consistencia jurídica de dicha adquisición, concernientes a un determinado bien inmueble, fuesen intermitentes, esto es, si no toda la serie de los adquirentes se sujetase a la transcripción, se formarían lagunas en la serie de las transferencias de los derechos inmobiliarios, en orden a cada bien singular, o sea, que habría discontinuidad en las transcripciones y los terceros no estarían en situación de conocer las anteriores adquisiciones no transcritas. Para evitar este inconveniente, que dejaría incompleto el cuadro de las vicisitudes de la propiedad inmobiliaria y daría lugar a dudas acerca de los trasposos intermedios, la ley no sólo ha impuesto la carga de transcribir el propio acto de adquisición, sino que ha impuesto, además, la carga separada de suplir la eventual negligencia de los anteriores adquirentes de derechos sobre el inmueble de que en concreto se trate, y de colmar así la laguna.

También en Francia el principio de tracto sucesivo, conocido en el país galo como «principio del efecto relativo de la publicidad», ha sido recientemente consagrado, ya que el Decreto-Ley de 4 de enero de 1955, con clara influencia del sistema germánico tradicional de publicidad inmobiliaria vigente en las regiones de Alsacia y Lorena, ha dispuesto en su artículo 3.º que «no podrá publicarse en el fichero inmobiliario ningún acto o resolución judicial sujeto a publicidad registral, si el título del disponente o último titular no ha sido previamente publicado en el Registro, conforme a las disposiciones del presente Decreto».

De acuerdo a dicho Decreto, se exige el tracto sucesivo no desde la primera inscripción de una finca, que hubiera resultado imposible de aplicar para la mayor parte de la propiedad territorial francesa, sino desde la entrada en vigor del nuevo régimen registral de publicidad in-

mobiliaria; en consecuencia, toda adquisición realizada a partir del 1 de enero de 1956 debe ser registrada, si se quiere que los actos dispositivos derivados de ella puedan tener acceso al Registro. Con posterioridad, el Decreto de 14 de octubre de 1955 (dictado para la ejecución del de 4 de enero del mismo año) ha dispuesto en su artículo 36 que si el Registrador (Conservador de hipotecas) observa que el título del último titular no aparece registrado, ni se solicita tampoco la publicidad registral de tal título simultánea con la del que se presenta, invitará al que promovió la inscripción a provocar en el plazo de un mes la del título de quien trae su causa, procediendo en su caso contra éste o sus causahabientes o contra el autorizante o autoridad administrativa obligados a promover la inscripción; mas si se tratare de títulos respecto de los que el disponente o último titular haya adquirido su derecho antes del 1 de enero de 1956, se puede proceder a la inscripción una vez acreditada en forma debida tal circunstancia.

En el sistema registral venezolano el único precepto que parece guardar alguna relación con el principio de tracto sucesivo en consideración es el artículo 77 de la Ley de Registro Público, según el cual «en los documentos y todos los demás actos traslativos de la propiedad inmueble o de derechos reales sobre inmuebles, y en los documentos en que se impongan gravámenes o limitaciones sobre los mismos bienes, se deberá expresar, en todo caso, el título inmediato de adquisición de la propiedad o derecho que se traslada, se grava o se limita...»

Prescindiendo del resto del precepto que recoge una mezcolanza de supuestos difícilmente reducibles a un criterio unitario básico y obviando la improcedente confusión que el legislador realiza entre actos y documentos, esto es, entre títulos en sentido material y títulos en sentido formal, lo menos que cabe decir es que el transcrito artículo no formula el principio registral de tracto sucesivo, en el sentido de establecer, la persona que en el mismo figure como disponente o perjudicado, como titular registral vigente en el momento de procederse a la registración de aquél, ya que se limita simplemente a exigir que en el acto a registrarse, para que proceda su transcripción, debe constar el título inmediato de adquisición del tradens con indiferencia de que dicho título se halle o no registrado, con lo que, de manera evidente, no resulta asegurado el ordenado encadenamiento registral y se hace perfectamente posible en el Registro Público venezolano la registración *per saltum*. Sobre tales presupuestos, es obvio que no cabe considerar instaurado el auténtico principio de tracto sucesivo como exigencia de que el transferente tenga previamente inscrito su título.

Cierto es, empero, que una adecuada e integradora interpretación del precepto habría permitido a nuestro más Alto Tribunal acoger el prin-

cipio de tracto sucesivo registral, partiendo de la simple consideración de que si la ley exige la mención en el acto a registrar del título inmediato de adquisición del derecho que se traslada, grava o limita, lo hace desde un punto de vista exclusivamente formal o adjetivo (en cuanto es Ley de procedimiento y no sustantivo), esto es, al objeto de que, en relación a un mismo bien inmueble no haya lagunas registrales en la serie de las sucesivas modificaciones jurídico-reales que tengan a dicho bien por objeto, y, en consecuencia, se produzca la continuidad o encadenamiento entre las respectivas inscripciones, al reclamarse como necesaria la previa inscripción del disponente para que pueda registrarse el acto dispositivo por él otorgado.

E incluso, es posible hallar alguna tímida y parcial admisión de semejante interpretación correctora y superadora de la insuficiencia legal en este sector. Así, la Corte Federal y de Casación en una decisión de 1933 establecía que «para cumplir a cabalidad lo dispuesto en el artículo 64 de la Ley de Registro (se refiere a la Ley de 1925, cuyo artículo 64 era similar al 77 de la vigente) es menester que en los documentos traslativos de propiedad sobre inmuebles y en aquellos en que se impongan gravámenes sobre los mismos bienes, se mencione expresamente la fecha de registro, número y folio del Protocolo correspondiente y Oficina en que esté registrado el título inmediato de adquisición del inmueble o derecho real que se enajene, se grave o se limite».

Pero tal visión ponderada y exacta de las cosas no ha sido, por desgracia, la regla, ya que lo corriente es que la exigencia legal se entienda en forma harto alejada de lo que supone el principio de tracto sucesivo y hasta de lo que demandan la recta conceptualización de las categorías jurídicas y la adecuada significación de los términos legales. Así se han llegado a afirmar cosas tan singulares como las que siguen: «entendiéndose por título inmediato de la adquisición de propiedad, ya la causa jurídica, ya el documento en que se efectúe la traslación» (M. C. 1916, página 72); «se cumple con los requisitos del artículo 64 de la Ley de Registro con citar, como título de adquisición de los bienes vendidos, un documento simplemente autenticado (M. C. 1928, pág. 72); «los Registradores pueden registrar los documentos en que, al citar el título inmediato de adquisición, se mencione que el fondo sobre el cual versa la operación ha sido adquirido por el otorgante a sus propias expensas con su trabajo personal, pues tal mención llena los requisitos del artículo 64 de la Ley de Registro» (M. C. 1935, pág. 70); «puede ser protocolizado un documento en el cual el vendedor cita como título inmediato de adquisición la ocupación (*sic*) por más de veinte años» (M. C. 1940, pág. 273); «con la mención de un título para perpetuar memoria, protocolizado, se cumple con el requisito establecido en el

artículo 77 de la Ley de Registro Público, sin que esta disposición autorice al funcionario para entrar en el análisis interno del título citado, con el fin de determinar su validez o alcance» (G. O., núm. 25.912, de 14 de marzo de 1959), etc.

III. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Ha quedado expuesto con suficiente claridad en el apartado anterior el diagnóstico negativo que presenta el actual Registro venezolano y la innata incapacidad del mismo para constituir un genuino Registro inmobiliario por las muchas taras que le afectan y los muchos obstáculos que lo coartan. Pretender que por su través se pueden alcanzar hoy día los fines que la doctrina científica y el Derecho comparado asignan a la institución registral es completamente disparatado, por mucho que se fuercen los términos y por más que la Corte Suprema de Justicia, en su cotidiana interpretación de la Ley de Registro Público, afine el ingenio y pretenda infiltrar con disimulo esencias extrañas e incompatibles con nuestro sistema.

El sistema de Registro venezolano es insalvable desde dentro porque faltan en el mismo algunos de los presupuestos mínimos y esenciales para que pueda hablarse de auténtico Registro de la Propiedad territorial, porque, estrictamente considerado, es más Notaría que Registro y el Registrador, antes que inscribir lo que hace es autorizar instrumentos públicos, porque está concebido como receptáculo de la contratación en general, a la manera de un gran archivo jurídico omnicompreensivo, y porque entraña una carga emocional y genera unas reacciones espontáneas que imposibilitarían el funcionamiento de cualquier mecanismo que, con indiferencia de las innovaciones que introdujere, pretendiese presentarse como continuación del tradicional Registro Público venezolano.

Agilizar la registración de los documentos, eliminar el carácter manuscrito de las escrituras, prescindir de la transcripción por duplicado de las mismas en los Protocolos y, en general, adoptar los medios mecánicos reproductores y ordenadores más sofisticados y técnicos con ser interesante y aun conveniente no va a resolver gran cosa, porque equivale a modificar meros detalles, a alterar lo instrumental dejando intacta la estructura y conservando inconnmovible la defectuosa sustancia. Es una terapéutica sintomática, una carga de urgencia localizada cuando lo que el sistema necesita es cirugía mayor, la extirpación del tumor maligno que está poniendo en peligro su propia existencia.

En tal sentido, llama la atención y constituye un dato que no debe pasar inadvertido que en la reciente encuesta realizada por un periódico capitalino la mayoría determinante, casi la totalidad, de los consultados se haya pronunciado por la reforma integral, por la modificación de las estructuras total y absoluta, por el cambio de fondo y no meramente de forma de nuestro Registro, recurriendo, para justificar una innovación tan drástica, a argumentos, constataciones, datos, experiencias y denuncias de gran actualidad y seriedad, y formulando juicios y apreciaciones de mayor dureza y severidad que los que han sido plasmados en este trabajo. Si así piensa lo más granado de la ciencia jurídica venezolana, si los medios empresariales y financieros se sienten atenazados por un régimen de publicidad insuficiente e inseguro, si el particular propietario o titular de un derecho real cualquiera no ve en el Registro Público la garantía plena de su titularidad y si el organismo público (Ministerio de Justicia), que adelanta una reforma parcial y anodina de la Ley vigente, reconoce la necesidad de acometer en su día la transformación integral del sistema, por fuerza se ha de concluir que ha pasado ya el momento de los simples retoques, que nada se resuelve con rejuvenecer la fachada si el interior continúa inhóspito e inservible y que los grandes males que ocasione en Venezuela la ausencia de un Registro inmobiliario de factura técnica y moderna no van a encontrar remedio mientras no se atienda a la auténtica causa de los mismos: la ausencia en el ordenamiento jurídico patrio de un genuino instrumento destinado a la publicidad de las relaciones jurídicas inmobiliarias.

Con una advertencia adicional, que antes se apuntaba y que por su importancia queremos repetir ahora, consistente en que cualquier modificación meramente adjetiva e instrumental que en estos momentos pretenda introducirse todavía hará más patente la insuficiencia sustancial del Registro venezolano y tornará más pronta y fácil la paralización total del mismo, al imprimirle un ritmo de actuación que, por su conformación y diseño, no está capacitado para soportar.

Pues bien, sobre estas bases, que no son sino la sucinta recapitulación de lo que *in extenso* se ha explanado en el apartado anterior, ¿qué es lo que se propone?, ¿qué recomendaciones se formulan para superar y dejar atrás, en forma definitiva, una etapa de registración primitiva y tosca que tiempo ha debió superarse, cual ha ocurrido en la generalidad de los ardenamientos que pertenecen a la misma familia registral que el nuestro? A la vista de lo que hasta aquí se ha constatado y dicho, no parece difícil exponer las líneas directrices de lo que debe contemplar cualquier reforma integral y señalar las pautas mínimas, pero imprescindibles, del futuro Registro Inmobiliario de Venezuela.

El primer paso, urgente y necesario, debe ser la absoluta separación entre la función notarial y la función registral, acabar con la simbiosis y conmixtión existentes entre Registradores y Notarios, restableciendo de manera plena y meridiana una figura que nunca debimos perder, que existe en la generalidad de los países europeos y latinoamericanos y a cuya actuación se debe, en buena medida, el remozamiento, depuración y desarrollo del Derecho vivo de las naciones que la conocen en su textura genuina: la del Escribano o Notario.

Al Notario debe corresponder el ejercicio exclusivo de la fe pública en cuantas relaciones de Derecho privado traten de establecerse o declararse sin contienda judicial. Como magistrado del Derecho en la normalidad, a él le compete la dación pública de fe en los actos y contratos extrajudiciales, garantizando, en la esfera de los hechos, la exactitud de los que vea, oiga o perciba por sus sentidos, y, en la esfera del Derecho, la autenticidad y fuerza probatoria de las declaraciones de voluntad de las partes (arts. 1.359 y 1.360 C. c.), y procediendo a la redacción, autorización, conservación y expedición de copias de los instrumentos públicos. Para ello hará falta una nueva normativa, una Ley del Notariado que repristine la función y contemple la misión notarial con toda su fuerza y pureza, abandonando, por inoperante y falso, el esquema de los mal denominados Notarios Públicos, que desde el Decreto de 31 de diciembre de 1952 existen en Venezuela.

El Registrador debe limitarse a recibir los títulos ya plenamente conformados tanto en el fondo como en la forma, a calificarlos intrínseca y extrínsecamente y a proceder a su inserción en los libros registrales, cuando los encuentre libres de todo defecto o vicio, al objeto de que la publicidad de los derechos reales procure la especial tutela y garantía que el mecanismo del Registro está destinado a proporcionar.

De esta manera, se escindirán la actividad documentadora del negocio jurídico y la actividad publicadora del mismo como correspondientes a dos funciones distintas e incompatibles, a dos momentos diferentes y autónomos en la vida de las titularidades reales sobre inmuebles que no pueden mezclarse, so pena de propiciar una intolerable anarquía en el tráfico jurídico, desnaturalizar las instituciones, imposibilitar su progresivo perfeccionamiento, retraer la necesaria actuación pública en campos específicos adscritos a su indeclinable competencia y cegar las fuentes para el adecuado tratamiento científico y la conveniente difusión didáctica de tales materias, consecuencias adversas que, desgraciadamente, se han producido todas ellas en Venezuela.

El segundo paso debe consistir en depurar la incoherente avalancha de actos, contratos, resoluciones y documentos que tienen acceso a los libros registrales, remodelando el Registro Público venezolano de acuer-

do a las directrices que están en su origen y función, devolviéndole la especialidad inmobiliaria y configurándolo, de manera clara y definitiva, como un Registro destinado en exclusivo a la publicidad de los derechos reales inmobiliarios mediante la inscripción de los actos y contratos relativos a los mismos.

Lo curioso es que semejante concentración del Registro Público en lo que debe constituir su estricto contenido, ya podría estar lograda desde hace tiempo si no fuera por la dicotomía y disparidad legal que sobre la materia existe en Venezuela, ya que por un lado la Ley de Registro Público instaura un modelo autóctono y peculiar, nacido al calor de las concretas necesidades del país y ayuno de todo criterio técnico y racional, mientras por el otro el Código civil, modelado de acuerdo con los arquetipos europeos, contempla un mecanismo publicitario y dicta unas pautas para su actuación que poco o nada tienen que ver con el aparato registral previsto en la mencionada Ley especial. Y, en tal sentido, mientras el artículo 57 de la Ley de Registro Público abre las puertas de éste a una heterogénea y polifacética variedad de actos jurídicos, los artículos 1.920, 1.921 y 1.922 del Código civil, acertadamente, restringen la registración a concretos y específicos actos de sustancia inmobiliaria.

Muchos de los males que actualmente padecemos a causa de la incoherencia de nuestro mecanismo registral podrían haberse evitado o, al menos, disminuido de manera notable con sólo defender la primacía del Código civil, la preeminencia del carácter sustantivo de éste sobre la mera condición adjetiva y procedimental del contenido de la Ley de Registro Público y, en consecuencia, el sometimiento de las previsiones de ésta a los dictados de aquél. A la vista de los mencionados artículos del Código civil, no hubiera sido tarea difícil para una jurisprudencia correctora y depuradora, que tuviese noción clara del cometido de un Registro inmobiliario especializado y moderno, sostener la inaplicación del artículo 57 de la Ley de Registro Público, ya que la normativa de una ley adjetiva y procedimental, como lo es la referida, no puede contrariar y oponerse a los principios sustantivos plasmados en Cuerpo aparte que la dan la pauta y le señalan los límites de su reglamentación.

Depurado, con la reforma, el contenido del Registro venezolano, habría también que proceder, para evitar equívocos, a anunciar de manera correcta su objetivo y a destruir la imagen que la vieja nominación siempre suscitaría, a cambiar el actual nombre de Registro Público por otro más apropiado cual podría ser el de Registro Inmobiliario, de la Propiedad Territorial, Predial o similar.

Igualmente, al circunscribir su contenido a los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, la

variopinta serie de actuaciones jurídicas contemplada en el artículo 57 de la Ley de Registro Público debería reconducirse, mediante la oportuna Disposición Adicional a incluir en la Ley reguladora de la publicidad inmobiliaria, a sus cauces naturales, según la naturaleza jurídica de cada acto, del Registro del Estado Civil, Registro de Comercio, Registro de Actos de Última Voluntad, Registros Administrativos *ad hoc* creados o por crearse y Protocolos o Archivos de los nuevos Notarios a instaurar.

Otro paso que necesariamente debe darse si se quiere establecer un Registro Inmobiliario de factura técnica y de procedimiento ágil, expedito y diáfano ha de ser el de imponer la práctica de la inscripción, esto es, hacer constar en los libros registrales, de manera formal y solemne, los hechos, actos y contratos que por su naturaleza deban tener acceso a los mismos mediante asientos de inscripción, manuscritos, principales y definitivos, que supongan un extracto o concreción del contenido con trascendencia jurídica de los documentos presentados a registro, sin perjuicio de las otras variedades de asientos (asientos de presentación, anotaciones preventivas, cancelaciones, notas marginales) a practicarse en los diferentes libros principales y auxiliares del Registro.

Se impone, pues, en lugar del caduco, esterilizante y caótico sistema de transcripción o copia íntegra de los instrumentos actualmente vigente en Venezuela (arts. 1.925 C. c. y 90 L. R. P.), la implantación del moderno, técnico y clarificante sistema de inscripción, consistente en que el Registrador, una vez estudiado, calificado y extractado lo que de relevante jurídico tenga el título introducido, procede a insertar en los libros de manera libre, pero con sujeción a las instrucciones y modelos oficiales (que en una primera etapa de implantación del nuevo régimen serán necesarios y de muy detallada confección) un breve, claro y completo escrito (asiento registral) que constituye la expresión formal, solemne y definitiva de los títulos en que se constituya, declare, modifique o transmita un derecho real inmobiliario.

En todo asiento de inscripción extensa que se practique, si se quiere que alcance a cubrir su cometido de ser pieza integrante de un aparato publicitario destinado a proporcionar noticia sobre la exacta y completa situación jurídica de las fincas, deberán incluirse las menciones siguientes: Naturaleza, situación, linderos, nombre específico y número, si los tuviera, y medida superficial del inmueble, derecho sobre el que se constituya el que sea objeto de la inscripción, persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción, persona de quien procedan los bienes o derechos a inscribirse, títulos que se registren con expresión de su fecha y funcionario autorizante, fechas de la presentación o introducción del instrumento y del propio asiento de inscripción y firma

del Registrador que supondrá su adveración de que la inscripción coincide con el contenido del documento del que se ha extraído.

Pues bien, mientras Venezuela no abandone el irracional mecanismo de la transcripción o copia literal e íntegra de los documentos en los libros registrales, con diferencia de que la inserción se haga a mano o mediante la expedición de dos fotocopias de la escritura mecanografiada cual parece se pretende ahora, y, en su lugar, instaure un sistema de anotaciones concisas que sustancien y extraigan la médula jurídico-inmobiliaria de los títulos presentados (asientos registrales) no contará con un Registro operativo, rápido, claro y racional. Curiosamente, a pesar de que el moderno sistema de inscripción ha sido desconocido siempre en el ordenamiento registral venezolano, mentes agudas se han percatado de su necesidad y bondad, y, en tal sentido, en la consulta periodística ya mencionada se ha advertido que no sería conveniente la «eliminación total del manuscrito como medio de prueba que ha demostrado su eficacia al correr de los tiempos, y, en consecuencia, propongo que debe quedar un extracto manuscrito de acuerdo con fórmulas precisas, preestablecidas para todo documento objeto de registro, donde consten los datos fundamentales de la propiedad inmobiliaria» (Dr. RENÉ DE SOLA). Poco más podría añadirse en cuanto en la declaración transcrita se ha intuido la sustancia de lo que líneas arriba ha quedado expuesto.

De la misma manera, urge acabar con nuestro obsoleto y criticable sistema formal de organización del Registro, en cuya virtud los documentos se copian en los libros, bajo una sola serie numérica que comienza y concluye en cada trimestre, unos detrás de otros, en el mismo orden cronológico en que hayan sido inscritos en el Libro de Presentaciones, originando una cadena ininterrumpida e inacabable de transcripciones documentarias que hace difícil, onerosa, demorada y hasta imposible, a veces, la búsqueda de la información precisa sobre la situación jurídica actual y completa de una finca determinada, algo que está en la base misma de la razón de ser y justificación de cualquier Registro público.

Por eso decíamos en otro lugar de este escrito que éste es uno de los más sensibles defectos del sistema registral venezolano, porque pone en entredicho la posibilidad y operatividad del principio de publicidad formal (derecho de los particulares a conocer el contenido de los libros del Registro), e insistimos, ahora, en que debe buscarse un criterio de organización del mecanismo registral que permita determinar con exactitud el lugar de las inscripciones, el estado jurídico de los inmuebles y la sucesión encadenada de los derechos reales que recaigan sobre una misma finca.

La más destacada doctrina señala que en el estado actual de los estudios inmobiliarios registrales no se concibe más medio técnico de organización del Registro que el que toma por base la finca. La circunstancia de ser éste el elemento más característico del derecho real y el único que ofrece caracteres de permanencia y estabilidad, justifica semejante punto de vista, que se refuerza con la consideración de ser éste el único sistema que permite un desenvolvimiento adecuado de la institución registral y de sus efectos.

A este criterio o medio técnico de la organización del Registro se le denomina, como es sabido, sistema del folio real, porque el mecanismo registral se monta y se apoya sobre las fincas, como punto de referencia y centro orientador de todas las titularidades reales. El Registro se lleva por fincas; a cada una, en el momento de su ingreso (inmatriculación), se le dota de un número correlativo y de una o varias hojas (folio real) en el libro respectivo, que están destinadas a recoger todos los actos y contratos de trascendencia real atinentes a la misma. De esta manera, en el folio especial de cada finca han de constar en forma exclusiva todos los derechos reales que recaigan sobre ella, sin que éstos puedan surtir efectos contra terceros en el caso de aparecer consignados en otro folio diferente.

El folio real viene a ser, pues, una especie de registro particular o cuenta que se abre a toda finca que por primera vez accede al Registro y en el que sucintamente, mediante la práctica de los asientos pertinentes, se van a constatar todas las vicisitudes jurídicas que vayan experimentando, de manera que de una sola vez, en bloque y conjuntamente se hace posible la completa y exclusiva visión de la historia jurídica de cada inmueble. Tal como advierten los autores alemanes, la hoja del Registro vale como registro inmobiliario en el sentido del Código civil.

Pues bien, mientras en Venezuela no se acoja este criterio técnico no será posible la buena organización y el eficiente funcionamiento del Registro, porque la exacta situación jurídica de las fincas aparecerá desparramada por una serie de libros y porque se hallará latente siempre un elemento de confusión y caos que imposibilitará no sólo la buena llevanza formal del mecanismo, sino, incluso, la operatividad plena de los principios sustantivos que lo informen, ya que, como resulta en tantos órdenes de la vida jurídica, lo material suele venir condicionado y posibilitado por lo formal (*forma dat esse rei*). Por el contrario, al dotar a cada finca de un folio y número especiales, los terceros interesados estarán en condiciones de conocer cuanto el inmueble haga relación y cuanto defina su situación jurídica, sin temor a las limitaciones y gravámenes consignados en otros asientos independientes.

Urge también, en aras de la fidelidad y certeza de los pronunciamientos registrales, que paralela a la depuración de los títulos materiales antes señalada, en el sentido de que sólo accedan al Registro los actos y contratos relativos a los derechos reales inmobiliarios, se instaure, asimismo, el denominado principio de autenticidad o autoridad, en cuya virtud los actos inscribibles sólo podrán ser registrados cuando consten recogidos de forma fehaciente en el correspondiente documento público o auténtico (título en sentido formal).

En efecto, si la inscripción implica el solemne reconocimiento de la íntegra validez jurídica de aquello que se inscribe, parece natural y obligado que sólo el instrumento público tenga entrada al Registro, único cuya validez es integral en cuanto comprende la verdad y legitimidad del acto o negocio y la autenticidad formal del documento que lo contiene, ya que, como decía la Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria española de 1861, «no debe recibir el sello de un archivo público más que lo que no deje lugar a dudas de su legitimidad».

En consecuencia, debe desaparecer de Venezuela la posibilidad de registrar documentos autenticados y reconocidos (arts. 1.923 C. c. y 92 L. R. P.), en cuanto los mismos, por continuar siendo instrumentos privados (art. 1.363 C. c.), no reúnen las condiciones ni las garantías apuntadas y constituyen un elemento de disparidad, incoherencia y desigualdad en la esfera de la documentación registral. Se explica así que un destacado hipotecarista puertorriqueño haya podido escribir que «fuera de casos singulares, la exclusión de los documentos privados continúa siendo una regla general en la mayoría de los sistemas registrales».

Hasta aquí lo atinente a los criterios técnicos organizativos que se juzgan imprescindibles y básicos para el establecimiento en Venezuela de un moderno Registro Inmobiliario, que pueda parangonarse con los que existen en otros países y que alcance a cubrir de manera cumplida los requisitos formales mínimos que la doctrina y la experiencia demandan como necesarios para la correcta estructuración y el adecuado funcionamiento de todo mecanismo registral. Toca, ahora, exponer los principios inmobiliarios registrales propiamente dichos que deberían incorporarse a la normativa venezolana, si se quiere que el Registro Inmobiliario sirva para la realización de los fines y objetivos que se juzgan básicos y proporcionan la caracterización y justificación del mismo como instrumento idóneo para la publicidad de las titularidades reales sobre fincas. Mientras los mismos no operen a plenitud, tendremos un instrumento publicitario insuficiente que tan sólo de manera muy defectuosa y corta servirá para el logro del superior objetivo de la seguridad, fijeza y certidumbre de los derechos reales inmobiliarios y demás consecuencias beneficiosas que de él se derivan de manera obligada. Lo que aquí

se va a explicar son simplemente las recomendaciones que de la exposición y crítica del juego de los principios inmobiliarios registrales en el sistema venezolano, hechas en el anterior apartado de diagnóstico, se desprenden.

El juego del principio de legalidad a través de la función calificadora del Registrador debe tener cumplida y cabal recepción, superando las estrecheces y el casuismo deformador que representa el artículo 40 de la Ley de Registro Público, pero, sobre todo, como tantas veces se ha insistido a lo largo de este trabajo, separando la función notarial de la función registral, sustrayendo a los Registradores la autorización de los instrumentos públicos y reservando el ejercicio exclusivo de la fe pública extrajudicial a unos auténticos y nuevos Notarios, al objeto de que la labor de examen y calificación del Registrador se vierta sobre unos documentos en cuya confección no ha intervenido. Para todo lo cual, hará falta imprescindiblemente una Ley del Notariado, destinada a restaurar en Venezuela la función autenticadora notarial genuina.

Ha de ser proclamado el principio de legitimación mediante la sanción legal de la presunción *iuris tantum* de que los derechos reales inscritos existen y pertenecen—así como su posesión—a quien en el Registro aparece como titular, con el contenido y condicionamientos que se desprendan de los asientos tabulares, para que puedan tener realización los valiosísimos efectos procesales y sustantivos que la adecuada formulación del principio es susceptible de deparar y para que se posibilite y haga lógico el juego del cardinal principio de la fe pública registral.

Por lo que se refiere a este último debe ser consagrada de manera enfática, general y clara su plena operancia tanto en el sentido de que lo no inscrito no existe para el que inscribe (Registro íntegro) como en el de que los derechos registrados existen y subsisten (Registro exacto), con fuerza jurídica tal que el dato registral se considere irrefutablemente veraz a favor del que adquiera confiado en él (presunción *iuris et de iure* de exactitud, adquisiciones registrales *a non domino*). Las facetas positiva y negativa del principio de fe pública, amparadoras de los denominados, respectivamente, tercero latino y tercero germánico, deben ser formuladas con la misma amplitud y generalidad mediante la plasmación de una fórmula legal que englobe el contenido del artículo 1.924 del Código civil, por un lado, y, por el otro, el de los artículos 1.280, 1.281, 1.350, 1.466 y 1.562 *eiusdem*, así como cualquier otro supuesto de inexistencia, invalidación, pérdida o debilitamiento de la titularidad del *tradens*. Mientras tal cosa no ocurra, tendremos un Registro mutilado e incompleto que nunca será susceptible de cumplir a plenitud la misión que le incumbe en el ámbito de la seguridad del comercio inmobiliario.

No se desconocen recientes tentativas, animadas de la mejor intención y científicamente serias, destinadas a sostener que en la regulación sustantiva del Código civil hay base suficiente como para defender la completa operatividad del principio de fe pública en el sistema registral venezolano. Mediante el juego combinado de los artículos 1.922 y 1.924 del Código civil se pretende que en Venezuela quien registra su adquisición queda a salvo del posterior desmoronamiento del derecho de su causante, sin advertir que, desde el estricto ángulo dogmático, la conexión existente entre los señalados artículos y la jerarquía que entre los mismos se da, hacen que el contenido del primero (1.922) deba entenderse, irrecusablemente, en función de la pauta que proporciona el segundo (1.924), único precepto sustantivo, y que no es otra que la proclamación del principio latino de inoponibilidad de lo no registrado.

Tentativa doctrinal positiva orientada a conseguir con la normativa vigente la plena garantía del tráfico inmobiliario, pero sin suficiente apoyo en la ley ni posibilidad de defensa convincente, ya que el objetivo señalado podría obtenerse, por vía jurisprudencial, mediante la utilización de los recursos y mecanismos jurídicos que en el apartado anterior quedaron apuntados. Trátase de una opinión, valiosa y erudita, sin duda, que, aunque fuese acogida por la Corte Suprema de Justicia con todas sus consecuencias, dejaría siempre expuesto el manto protector del Registro venezolano a los ataques de tesis diferentes y a la inseguridad fundamental de estar levantado no sobre expresos preceptos legales, sino sobre una mera interpretación forzada de los mismos.

Mucho más conveniente, seguro y propio es, pues, en lugar de distorsionar y expandir el articulado del Código, formular un precepto general y explícito que instaure a plenitud el principio de fe pública registral en Venezuela, en el que habrá de hacerse constar, asimismo, para evitar interpretaciones y complementaciones harto forzadas, que los terceros que aspiren a la protección del Registro deberán haber registrado su adquisición, derivar su derecho de un titular inscrito, ser adquirentes a título oneroso y estar adornados de buena fe.

El principio de prioridad registral debe también superar las insuficiencias actuales obteniendo una plasmación legal que suponga tanto el reconocimiento de su eficacia prelativa, en relación a los derechos reales limitados que pueden coexistir sobre la misma finca, como la sanción de su fuerza excluyente, cuando se trate de derechos incompatibles, facilitando y reforzando la operatividad de este último aspecto de la prioridad mediante la proclamación del instrumento formal del cierre registral.

Debe posibilitarse, asimismo, la actuación del principio de especialidad detallando legalmente todos los datos identificadores exigibles para obtener la completa y exacta determinación de los titulares, derechos y

fincas, y adoptando como criterio técnico de organización, según se ha reclamado de manera reiterada, el denominado folio real, ya que no hay que olvidar que la publicidad sólo queda cumplidamente establecida cuando mediante la adecuada formulación del principio de especialidad se obtiene la concreción e individualización de toda situación jurídica ingresada al Registro.

El imprescindible principio de tracto sucesivo ha de superar las limitaciones e incoherencias del artículo 77 de la Ley de Registro Público y ser objeto de enfática proclamación, mediante la exigencia legal de que siempre conste registrado el título del *tradens* en el momento de procederse a la inscripción del título del *accipiens*. La urgencia y necesidad de semejante imposición han sido resaltadas recientemente en unas Observaciones que los Registradores Subalternos del Área Metropolitana de Caracas han formulado al Proyecto de Ley de Reforma Parcial de la Ley de Registro Público, presentado al Congreso Nacional en 1970, y, en tal sentido, «por ser fuente de inquietudes y perturbación, debido a la necesidad de no menoscabar el principio de tracto sucesivo», proponen que el artículo 77 de la Ley debería quedar redactado en los siguientes términos: «En los documentos y todos los demás actos traslativos de propiedad inmueble o de derechos reales sobre inmuebles, y en los documentos en que se impongan gravámenes o limitaciones sobre los mismos bienes, se deberá expresar, en todo caso, el título inmediato de adquisición de la propiedad o derecho que se traslada, se grava o se limita, *debidamente registrado* (subrayado nuestro). Cuando se invoque la herencia como causa de adquisición inmediata, debe citarse el título o títulos de propiedad del causante, con indicación de su número, folio, Tomo, Protocolos y fecha».

Estos son los criterios organizativos y los principios inmobiliarios registrales que toda transformación integral y plena del Registro Público venezolano exige. Desde luego, que los mismos no tienen ni remota acogida en el Proyecto de Reforma que se adelanta en el Ministerio de Justicia, ya que, según confesión del propio Titular de la Cartera, no se quiere mediante ella «reformar el sistema, por ahora, sino el mecanismo, o sea, el procedimiento para realizar la operación registral». Tampoco se recogían en el Proyecto de Ley de Reforma Parcial de 1970, que ha servido de inspiración y pauta al actual, pues propósito del mismo era tan sólo «solucionar algunos problemas perentorios de tipo práctico e introducir ciertos mecanismos de actuación que agilicen y hagan más fácil el funcionamiento del Registro». En consecuencia, si de una vez por todas queremos contar con un Registro Inmobiliario moderno, eficiente, técnico, seguro y cónsono con el grado de desarrollo económico-jurídico de Venezuela, hay que ir a la promulgación de una Ley sobre la

materia enteramente nueva que, de manera definitiva, acabe con la malformación e insuficiencia registral que arrastramos desde 1836.

Pues bien, buena parte del necesario camino a recorrer en este sentido se encuentra ya realizado, pues desde los primeros años de la década de los sesenta existe un juego de Proyecto de Ley de Registro Inmobiliario (que reposa en el Congreso Nacional) y de Proyecto de Reglamento de la Ley de Registro Inmobiliario, de los que fueron ponentes, respectivamente, los profesores ANTONIO MOLES CAUBET y ANGEL CRISTÓBAL MONTES, que, en principio, serviría para alcanzar el ambicioso objetivo planteado y que, al decir de la Exposición de Motivos del Proyecto de Ley de Reforma Parcial de 1970, «constituye, sin ninguna duda, la más seria construcción sobre la materia realizada en Venezuela y el punto de partida inexcusable para cualquier elaboración normativa que quiera adelantarse en orden a la registración de titularidades reales inmobiliarias». Veamos:

El conjunto Ley-Reglamento de Registro Inmobiliario parte de la base de la neta escisión y completa separación entre la función notarial y la función registral, y, en tal sentido, se apoya como punto de arranque en un Proyecto de Ley del Notariado y en un Reglamento—en Proyecto también—de la Ley del Notariado, de los que fueron ponentes igualmente los mencionados juristas, que restablecen la figura del Notario latino y despojan radicalmente a los Registradores de la fe pública extrajudicial.

La concentración del Registro en lo estrictamente inmobiliario estaría asegurada, ya que en el Registro Inmobiliario proyectado sólo se inscribirían o anotarían los títulos en que se constituya, declare, reconozca, transmita, modifique o extinga la propiedad u otro derecho real sobre bienes inmuebles (arts. 1.º y 40 del Proyecto de Ley de Registro Inmobiliario—en adelante P. L. R. I.—, y 133 del Proyecto de Reglamento de la Ley de Registro Inmobiliario—en lo sucesivo P. R. L. R. I.—).

El paso del actual sistema de transcripción de los instrumentos al deseable sistema de inscripción quedaría establecido porque los proyectos normativos que se comentan acogen en forma plena y única esta última modalidad técnica (arts. 1.º, 40, 52, 56, 64, 72, 113 P. L. R. I. y 122, 134, 172, 252, 255, 257, 258 etc. P. R. L. R. I.).

El sistema de folio real sería consagrado, ya que, a tenor del artículo 113 del Proyecto de Ley de Registro Inmobiliario, en el Libro de Inscripciones de la circunscripción territorial correspondiente «se abrirá un folio particular para cada inmueble donde se asentará como primera partida la inscripción de propiedad que proceda, asignándose al inmueble un número distintivo, el cual conservará indefinidamente. Las inscripciones o anotaciones sucesivas se practicarán con referencia al mismo

inmueble numerado para mantener así su unidad registral» (*ítem 114 Proyecto de Ley de Registro Inmobiliario y 254, 255, 256 y 257 Proyecto de Reglamento de la Ley de Registro Inmobiliario*).

La titulación pública resultaría instaurada al establecerse que sólo tendrán acceso al Registro los títulos consignados en documento público, entendiéndose por tal el que sirviendo de título a la propiedad, derecho real o asiento practicable haya sido autorizado o expedido por autoridad o funcionario competente y haga fe por sí solo (arts. 43, 44 P. L. R. I. y 123, 132 P. R. L. R. I.).

Por lo que hace a los genuinos principios inmobiliarios registrales, tanto sustantivos como formales, el panorama, en base al proyecto de normativa en consideración, sería el siguiente:

Plena admisión del principio de legalidad, ya que «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 o la cancelación, así como la capacidad de los otorgantes y la existencia de los requisitos legales para la validez de las obligaciones contenidas en los instrumentos públicos a los efectos de practicar o no la inscripción o cancelación. Para efectuar la cancelación se atenderá tanto al contenido como a las formas y solemnidades del título y a los asientos del Registro» (arts. 97, 99 P. L. R. I. y 212, 213 P. R. L. R. I.). Asimismo, concesión a los interesados de un recurso administrativo ante el Ministerio de Justicia para impugnar la calificación desfavorable efectuada por el Registrador (arts. 101 y ss. P. L. R. I. y 225 y ss. P. R. L. R. I.).

Definitiva plasmación del principio de legitimación al disponerse en los artículos 75 y 76 del Proyecto de Ley de Registro Inmobiliario que «a todos los efectos legales se presumirá, salvo declaración judicial en contrario, que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular. De igual manera se presumirá que quien tenga inscrita la propiedad de los inmuebles u otros derechos reales inmobiliarios tiene la posesión de los mismos», y que «la cancelación de un asiento en el Registro presupone la extinción del derecho al cual se refería».

Consagración del fundamental principio de fe pública registral, tanto en su aspecto negativo: «los títulos de propiedad o de otros derechos reales sobre inmuebles que no están debidamente inscritos o anotados en el Registro no perjudican a terceros» (art. 77 P. L. R. I.), como en su faceta positiva: «el tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho real de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo será mantenido en su adquisición una vez que haya inscrito su derecho, aun cuando después se anule o resuelva el del otorgante en virtud de causas que no consten en el Registro» (arts. 78 y 83 P. L. R. I.).

Conveniente recepción también del principio de prioridad al sancionarse la preferencia del derecho inscrito sobre los no inscritos (artículo 77 P. L. R. I.), la sustitución de la cronología de los títulos por la cronología de las registraciones, a cuyo efecto es determinante la fecha de presentación de los instrumentos en el Registro, ya que la misma se considerará como fecha de la inscripción para todos los efectos que ésta deba producir (art. 73 P. L. R. I.), y la imposibilidad de inscribir cualquier título, de igual o anterior fecha, que sea incompatible o se oponga a otro previamente registrado (art. 72 P. L. R. I.).

Acogido el sistema de folio real, queda facilitada la actuación del principio de especialidad, procediéndose a la individualización y exacta descripción de los derechos, fincas y titulares, mediante la inserción en toda inscripción que se haga en el Registro Inmobiliario de las circunstancias siguientes: *a)* Naturaleza, situación, linderos y cabida del inmueble; *b)* Naturaleza, extensión y condiciones suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscribe; *c)* Persona natural o jurídica a cuyo favor se verifique la inscripción; *d)* Persona de quien procedan inmediatamente los bienes o derechos que se inscriban, y *e)* Título que se registra, fecha y Notario, autoridad judicial o funcionario que lo autoriza (arts. 258 P. R. L. R. I. y 45 P. L. R. I.).

Correcta, en fin, formulación del principio de tracto sucesivo al disponer el artículo 46 del Proyecto de Ley de Registro Inmobiliario que «los documentos que contengan actos traslativos de la propiedad o de otros derechos reales inscribibles habrán de mencionar el inmediato título adquisitivo debidamente inscrito, reseñando a tal efecto el número de la finca y el tomo y folio del Registro donde constare la inscripción». Previsión reforzada por el artículo 134 del Proyecto de Reglamento de la Ley de Registro Inmobiliario cuando establece que «para inscribir o anotar títulos por los que se declare, transmita, grave, modifique o extinga la propiedad y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue los actos señalados».

Si fruto de una larga labor de estudio, análisis y elaboración prelegislativa se han llegado a conformar en Venezuela sendos Proyectos de Ley y Reglamento del Registro Inmobiliario, que, en principio, dan cabida y desarrollo a los módulos organizativos y a los principios orientadores que hoy se juzgan como más técnicos y perfectos, no se alcanza a ver por qué va a prescindirse de este ambicioso proyecto de renovación de nuestro sistema registral y nos vamos a conformar con unas leves alteraciones de detalle, que sólo servirán para hacer más ostensibles e hirientes las hondas imperfecciones que le afectan.

El nuevo régimen inmobiliario que los referidos Proyectos pretenden instaurar responde a un prototipo que lleva muchos años funcionando con gran éxito en países de notable desarrollo jurídico, que unánimemente es reconocido como el más depurado y técnico mecanismo registral ensayado hasta la fecha, y que la experiencia ha demostrado constituye el más eficaz instrumento para alcanzar la imprescindible seguridad en el comercio jurídico de los bienes inmuebles.

Si países con nivel jurídico similar al nuestro tienen instaurados desde hace años sistemas registrales de adecuado desenvolvimiento técnico, ¿por qué nosotros no vamos a ser capaces?, ¿por qué hemos de continuar atados a un sistema irracional y burdo que causa innúmeros problemas al país y contrasta con el grado de desarrollo alcanzado en otras áreas?

¿Temor a la novedad? ¿Temor al futuro? No es razonable, ya que en la actualidad se posee suficiente experiencia acumulada y adecuados canales informativos y medios técnicos como para poder superar sin mayores traumas ni tropiezos la problemática que la implantación del nuevo sistema registral pudiera originar. Si el temor a la novedad, la fuerza regresiva de la inercia y el irrestricto respeto a unas prácticas profesionales, cómodas por lo conocidas, pero absurdas por sus características, hubieran de detener el desarrollo jurídico del país y la postergación *sine die* de los adecuados remedios a las necesidades y urgencias del momento, Venezuela poco adelantaría, poco haría para contribuir a la instauración de las estructuras que *hic et nunc* le corresponden. Desde luego, tal no ha sido ni es el comportamiento nacional de cara al progreso, ya que en numerosas áreas sumamente conflictivas y de difícil encauzamiento Venezuela se ha presentado como pionera y adelantada. *Servata distantia*, corresponde ahora en el ámbito de la publicidad inmobiliaria registral enfrentar el desafío que los nuevos tiempos plantean y plasmar con vigor y decisión la nueva frontera.

Por lo demás, los inconvenientes y problemas propios de la entrada en funcionamiento de un nuevo aparato institucional, cual sería el proyectado Registro Inmobiliario, pueden en buena medida obviarse recurriendo a su puesta en marcha de manera progresiva, comenzando por un centro piloto, que debería ser la Zona Metropolitana de Caracas, y extendiendo después su aplicación de manera sucesiva, una vez estudiadas y resueltas todas las implicaciones, a las restantes zonas del territorio nacional. Así se ha hecho, con notorio éxito, en otros países, como, por ejemplo, en la Argentina, donde el nuevo sistema de Registro ha comenzado a aplicarse tan sólo en el área de la provincia de Buenos Aires.

¿Deficiente conocimiento del Derecho inmobiliario registral, básico para el adecuado funcionamiento y la debida comprensión del nuevo

Registro? Ciertamente. En Venezuela esta interesante y técnica parte del Derecho civil, constitutiva para muchos de una nueva rama jurídica dotada de sustantividad, que de la manera más sintética y precisa posible cabría definir como aquel Derecho «que regula la adquisición y eficacia de las posiciones registrales», no ha sido cultivada adecuadamente ni ha existido el necesario interés respecto a ella, debido al hecho fundamental de que por no contar con un Registro técnico no se ha sentido la urgencia del estudio de los presupuestos teóricos de la institución registral.

Esta falla debería subsanarse de inmediato a través de la creación de las oportunas Cátedras de Derecho inmobiliario registral, tal como han sugerido ya autorizadas voces, y mediante la puesta en práctica de ciclos de conferencias y actividades divulgativas sobre la materia, al objeto de despertar inquietudes, suscitar entusiasmos y concienciar a los medios jurídicos de la penuria que padecemos en este sector.

Algo de todas maneras se ha hecho ya, porque en la Facultad de Derecho de la Universidad Católica Andrés Bello se han impartido diversos cursos de postgrado sobre el Derecho inmobiliario registral y sobre la protección del Registro venezolano, y porque, aunque insuficientes todavía, existen también algunas publicaciones especializadas, tales como los libros *Introducción al Derecho Inmobiliario Registral*, *Principales Sistemas Registrales de Publicidad Inmobiliaria* y *El Tercero Registral en el Derecho Venezolano* del profesor ANGEL CRISTÓBAL MONTES, así como numerosos trabajos de Revista (entre ellos uno muy reciente y valioso del notable jurista Dr. MELICH ORSINI), debidos a diversas plumas, que constituyen un principio de la acumulación dogmática precisa en el sector y proporcionan la pauta para desarrollos y perfeccionamientos teóricos posteriores.

En razón de la implantación progresiva del nuevo sistema, la formación del personal idóneo no debería plantear mayores problemas, ya que en Caracas sería relativamente fácil y rápido instruir a un número adecuado de profesionales en los nuevos saberes y técnicas, dado el alto nivel jurídico alcanzado y el notable grado de conciencia que se tiene en los medios profesionales más calificados sobre los defectos y soluciones que plantea el actual Registro Público venezolano, tal como con toda claridad se deriva de la reciente encuesta realizada entre competentes juristas del periódico *El Nacional*. La formación del personal idóneo para los futuros Registros se vería facilitada por el hecho de exigirse el título de Abogado para ser Registrador, pues los candidatos ya habrían recibido la adecuada orientación teórica en las Cátedras de Derecho inmobiliario registral de las respectivas Facultades de Derecho.

De todas maneras, para complementar profesionalmente a los nuevos Registradores sería muy conveniente la instauración en el Ministerio de Justicia de una Escuela Profesional, tal como existen respecto a otras categorías de funcionarios, que, con la necesaria altura teórica, pero con la vista puesta en el técnico y eficiente funcionamiento de los Registros inmobiliarios, proporcionase a los Registradores el bagaje instrumental y los métodos de trabajo precisos.

Nuestra recomendación final y enfática es, pues, que la necesaria reforma integral del Registro Público venezolano a adelantar, debe hacerse sobre la base del sistema registral contemplado y reglado en el Proyecto de Ley de Registro Inmobiliario y en el Proyecto de Reglamento de la Ley de Registro Inmobiliario, si bien, en razón de que dichos Proyectos cuentan ya con más de diez años de existencia, deberían ser objeto de una metódica revisión y actualización por parte de una Comisión *ad hoc*, integrada por los mejores especialistas inmobiliarios del país, antes que, en relación al Proyecto de Ley, comenzasen las deliberaciones del Congreso Nacional. Cualquier otra reforma parcial y de matiz meramente adjetivo que se pretenda adelantar no hará más que retrasar la solución global que se juzga urgente, crear una falsa apariencia de modernidad y agudizar unos males, ya que las causas de los mismos continuarán intactas, que por su gravedad y trascendencia se corre el riesgo de que resulten intolerables.

ANGEL CRISTÓBAL MONTES

Catedrático de las Universidades Central de
Venezuela y Católica Andrés Bello (Caracas)