

# Primer Congreso Internacional de Derecho Registral

Buenos Aires, 1972

**PONENCIA:** Significado y alcance de la publicidad  
en los sistemas hipotecarios de folio personal y  
de folio real.

**SUMARIO:** 1. *Introducción.*—2. *Los sistemas hipotecarios. Distinción.*—3. *Sistemas de folio personal. Notas generales.*—4. *Francia. Sistema de transcripción como modelo de los de este grupo.*—5. *Sistemas de folio real. Consideraciones generales.*—6. *Alemania.*—7. *Sistema del Código civil suizo.*—8. *El sistema español en la reforma.*—9. *Intabulación austríaca.*—10. *Sistema del Acta Torrens o Australiano.*

## 1. INTRODUCCION

La importancia adquirida por la publicidad inmobiliaria es innegable. La Institución del Registro de la Propiedad instrumentando los medios de garantía y seguridad del tráfico de inmuebles, dotando de certidumbre y efectividad al crédito que en sus pronunciamientos se apoya, ha sido factor relevante en la economía de los países acusadamente en los últimos treinta años. Así lo evidencia el interés sentido en la Unión Panamericana (Secretaría General, Organización de los Estados Americanos), al plantearse el estudio sobre la publicidad inmobiliaria, en relación con el desarrollo económico y social de la América latina revisando como cuestión previa, las estructuras legales de los diferentes países (1).

Con anterioridad ya hacía notar GALLARDO RUEDA (2) cómo, en la En-

---

(1) Washington, D. C., 1965.

(2) «Fe pública registral», 1949, *Información jurídica*.

ciclopedia de las ciencias jurídicas se ofrece un cambio de opinión en torno a las disciplinas hipotecarias, en el doble sentido de una mutación terminológica sustituyendo la expresión «legislativa hipotecaria» por la más exacta y amplia de «Derecho inmobiliario», atribuyendo a la par a éste unos principios jurídicos informantes.

ROGER NERSON, profesor de la Universidad de Lyon, afirma «que no hay una sola parte del Derecho Civil, si exceptuamos la filiación, a la que no afecte el derecho registral». En efecto, añade: ha de estar presente en la transmisión de inmuebles, en los derechos reales que de estos puedan derivar; es soporte de los derechos de crédito... Y no sólo en esta disciplina, sino que es instrumento necesario en fenómenos de la vida mercantil, como notoria su relación con el Derecho procesal, etc. (3).

Si la aparente aridez de la materia puede disuadir de su estudio a la juventud universitaria como apunta este propio autor, «que prefiere la sutileza e incluso el bizantinismo que caracteriza a algunas de las otras partes del Derecho privado», en cambio cada día es mayor el número de profesionales atraídos por los fenómenos de la publicidad inmobiliaria, más frecuentes las elaboraciones doctrinales, las revistas especializadas, los cursos de conferencias y, en suma, a la vista se ofrece este llamamiento del Primer Congreso Internacional de Derecho Registral de Buenos Aires (4) del que es obligado esperar conclusiones fructíferas y orientaciones de futuro, provechosas para la Institución del Registro y la mayor eficacia del régimen registral en general.

Sinceros plácemes merecen los organizadores de esta empresa. No se nos ocultan las dificultades con que habrán tropezado. Ojalá y ese franco y cordial diálogo a llenar en la bella ciudad porteña entre Registradores de la Propiedad de los diferentes países, culmine con los mejores resultados: que el debate abierto para la consideración y estudio de las cuestiones que la práctica, cuando no la normativa plantea, facilite el cauce a soluciones concordes y se dé un paso firme, hacia una técnica publicitaria lo más uniforme posible.

El amplio temario señalado para estudio en las sesiones del Congreso, en el que están comprendidas las cuestiones más trascendentes del Derecho registral, principios jurídicos informantes y técnicas de registración, me ha sugerido como acaso oportuno el que seguidamente

(3) ROGER NERSON: *Carácter obligatorio de la publicidad inmobiliaria en el Derecho positivo francés*, 1961. Primer Congreso de Derecho Registral. Madrid.

(4) Es de notar que con ocasión del Centenario de la Ley Hipotecaria de 1861 se ha celebrado en Madrid un Primer Congreso de Derecho Registral, que si no convocado con carácter internacional, ha reunido con los juristas españoles a cualificados profesores de distintas universidades europeas.

ofrezco; una síntesis sistematizada de cómo se produce la publicidad en los diferentes sistemas de Registro vigentes y su alcance en pro de la tutela y seguridad del tráfico jurídico inmobiliario.

En dos grandes grupos a los fines antedichos, se separan los ordenamientos hipotecarios: de folio personal y de folio real. Sobre el primero de ellos hace más de una década estudiaba su sistemática y funcionamiento comprobados en la práctica cotidiana de despacho de títulos, observando y valorando el juego de su débil efecto publicitario. De aquellas experiencias y estudios han visto la luz trabajos concretos sobre diferentes países, con ocasión del Centenario de la Ley Hipotecaria española de 1861 y a ellos remito al lector (5).

Considero de utilidad volver sobre sus notas características y determinar brevemente en el valor de su publicidad registral. Está en vigor en cierto número de legislaciones de Europa como igualmente en la América Latina: en todas latente la influencia del derecho francés. He huido del casuismo preceptivo en general, en otra ocasión analizado al estudiar por separado los diferentes regímenes del grupo folio personal y he pretendido formular el juicio crítico más que con opiniones personales que pudieran estar influidas por el sistema técnico en que desenvuelvo mi actividad profesional, con las de la doctrina de los países en que está vigente.

En los sistemas sustantivos o de folio real (por cuanto que la publicidad viene organizada alrededor de la finca) asimismo va circunscrito este trabajo, a una exposición ordenada de sus características principales y a sus efectos protectores, en contraste con el sistema de folio personal. Es, pues, mi propósito señalar con sencillez el juego de la publicidad inmobiliaria en uno y otro; del examen comparativo se han de deducir enseñanzas provechosas.

## 2. LOS SISTEMAS HIPOTECARIOS

En la enumeración o clasificación de los Sistemas Hipotecarios hay en los autores un fondo de coincidencia: la disparidad es más bien terminológica. JERÓNIMO GONZÁLEZ (6) los separa en sistemas de clandestinidad o romano (¿es propiamente un sistema?); francés o de transcripción; alemán o de publicidad y del Acta Torrens o título real. BESSON,

(5) PEÑA Y BERNALDO DE QUIRÓS: *El Sistema Registral francés*. ANGEL DE LA FUENTE JUNCO: *El Registro de la Propiedad en Portugal*. PÍO CABANILLAS, PABLO MARTÍNEZ DE LA CUEVA y ANGEL DE LA FUENTE: *El Sistema de Registro en Italia*, Publicaciones del Centenario de la Ley Hipotecaria de 1861.

(6) *Estudios de Derecho Hipotecario y de Derecho Civil*, vol. I.

con anterioridad formulaba una clasificación sustancialmente idéntica, señalando como sistemas, que identificaba con los países de su vigencia, el francés, grupo alemán o germano, y grupo australiano (7). GIANTURCO viene a coincidir con los anteriores (8).

Desde otro ángulo, que a nuestro cometido importa, observando cómo está organizada la publicidad que deriva del Registro (9) los autores reúnen en dos grandes grupos los sistemas: de folio personal y de folio real. Bajo la rúbrica del primero de ellos está el que BESSON como JERÓNIMO GONZÁLEZ (10) llaman francés o de transcripción. Sistemas de folio real son los restantes, es decir, el que llamaran los autores citados grupo germano o alemán y el del Acta Torrens o de título real (11).

¿Por qué la denominación «folio personal» y «folio real»? Anteriormente lo hemos apuntado. Todo estriba en el aspecto formal de la publicidad. En el sistema de folio personal, los libros del Registro se llevan por orden cronológico de entrada de documentos en la Oficina, y los índices se forman y ordenan en atención a la persona del titular de los derechos. Esta, la persona, es el eje fundamental de la publicidad del Registro. A su alrededor se agrupan los Inmuebles. Al decir de M. de SAINT GENIS (12) el Derecho de propiedad y las diferentes manifestaciones de la riqueza resultan sólo accesorios de la iniciativa y de la voluntad del individuo. Como aclara TRABUCHI (13) al que en otro trabajo citáramos en estos sistemas la publicidad va dirigida a procurar *información* de actos o situaciones jurídicas relacionadas con una persona determinada. Es una consecuencia de la concepción individualista del Derecho de propiedad que en general está latente en las legislaciones latinas que han seguido la orientación francesa. En ella, alrededor del titular de la relación o negocio jurídico publicado, se agrupan los accidentes de la vida civil.

Por el contrario, en los sistemas de folio real, la publicidad viene configurada alrededor de la entidad finca: Consultando el folio u hoja a ella correspondiente, tendremos cuanto importa al inmueble en sí: derechos constituidos sobre el mismo, las cargas, afecciones etc. Pueden

(7) EMMANUEL BESSON: *Les livres fonciers et la réforme hypothécaire*, París, 1891.

(8) *Studi e ricerche sulla trascrizione*.

(9) Con esta denominación señalaremos siempre las oficinas donde las formalidades publicitarias tienen lugar y que reciben distintos nombres: Conservadurías, Registros de bienes inmuebles, etc.

(10) *Obra citada*.

(11) GIANTURCO distingue el de intabulación austríaca, al lado del cual estudia el de la Auflassung de Prusia: el alemán, que denomina bremense de los Handfesten, y el del título real (Acta Torrens).

(12) *L'Hypothèque judiciaire en France et l'étranger*, págs. 33 y ss.

(13) *Istituzioni di Diritto Civile*.

variar la organización interna, pero en todos la clave de la publicidad, lo básico y trascendente es el inmueble, la finca.

Examinados desde el punto de vista de sus efectos, son considerados los de folio personal como adjetivos y de efectos sustantivos los de folio real (14). Anticipando en términos muy generales las consecuencias jurídicas de la publicidad en unos y otros (por cuanto con más detalle lo haremos al analizarlos por separado) diremos que los sistemas de folio personal ofrecen una tutela y protección registral muy relativa y escasa: su publicidad a veces no pasa del marco de su forma más incipiente—noticia-aviso—: y en su alcance más acusado fundamenta la acción de oponibilidad al tercero que derivando su derecho del mismo causante, no ha inscrito. DE LA RICA (15), dice que en «tales sistemas —la inscripción se reduce a una simple formalidad para que el sujeto pasivo universal sepa a qué atenerse, conozca lo que publica el Registro y sufra en su caso, las consecuencias de esa publicidad o advertencia. La inscripción, añade este autor, no es en estos sistemas «requisito esencial, ni necesario ni apenas conveniente, puesto que su eficacia es mínima».

Por contraste en los sistemas sustantivos o de folio real, es nota señalada la protección al contenido registral. Ciertamente que hay en esa sustantividad, grados: depende del valor asignado a la inscripción. La formalidad registral—inscripción—puede ser constitutiva: ella sola basta a dar vida al derecho, a crear el acto mismo: sirva de ejemplo el sistema Australiano: o bien que la inscripción sea un elemento más necesario en el proceso de registración (sistemas alemán, suizo, etc.). Incluso hay ordenamientos cual el español, que la doctrina sitúa (entendemos que impropriamente) en los llamados mixtos o intermedios de inscripción voluntaria, declarativa, excepto en la hipoteca, con distinción entre partes y terceros, de fuertes presunciones para el titular en general y que cuando entra en juego la figura del tercer adquirente a título oneroso, con los requisitos prevenidos en sus normas, alcanza la plena protección del Registro.

Observemos con mayor detención en unos y otros sistemas la publicidad y los efectos, a través de sus respectivos principios informantes.

---

(14) AGUSTÍN AGUIRRE: *Curso de Derecho Hipotecario*, La Habana, 1943, señala otra categoría intermedia: sistemas mixtos o intermedios, atemperando el efecto a ciertos grados de convalidación de algunos derechos y a relevantes presunciones posesorias. Pero, sin duda, caen éstos en la órbita de sustantividad opuesta a los sistemas adjetivos.

(15) RAMÓN DE LA RICA Y ARENAL: *Valor efectivo de la inscripción en la nueva legislación hipotecaria*, Valencia, 1949.

### 3. SISTEMAS DE FOLIO PERSONAL

La legislación imperante en la transmisión de inmuebles es la civil. El código de Napoleón, que sirvió de inspiración y modelo a las legislaciones latinas en las que—con excepción de la española—se sigue este sistema, consagra en su artículo 1.138, el principio del consentimiento al decir... «que la obligación de entregar la cosa se perfecciona por el solo consentimiento de las partes contratantes...» La adquisición de la propiedad inmueble es meramente privada, cae dentro del exclusivo interés de quien contrata y nada más: que la transmisión verse sobre cosa mueble o inmueble carece de relevancia a estos efectos. BETTI (16) dice que este respeto y atribución decisiva a la autonomía de la voluntad en las transmisiones de bienes, es debida a la escuela del Derecho natural, para quienes la tradición podría ser necesaria para el transferencia de la posesión de la cosa, pero no para transmitir la propiedad, ya que ésta tenía entidad ideal y para su transmisión bastaba el solo efecto del acuerdo o convención.

No es pues precisa la tradición real. Se ha superado, afirma JERÓNIMO GONZÁLEZ (17), la evolución jurídica, en la que fue sustituida la *traditio* romana por la fingida, convertida ésta luego en cláusula de estilo, para acabar sobrentendiéndola en todos los negocios de transmisión, como un elemento natural del mismo, ínsito en el propio contrato. Y la voluntad concorde—*libre consensus*—aclara LUDOVICO BARASI (18) llega no solamente a perfeccionar la transmisión, sino que alcanza a la determinación del contrato, sin otras limitaciones, que aquellas que puedan provenir de la propia génesis contractual—existencia de un contrato previo normativo—o de las llamadas genéricas—, respeto a la Ley, orden público y buenas costumbres, o también en los tiempos modernos lo que este autor llama limitaciones intersindicales (supuestos de convenios colectivos), etc.

En tal sentido, pues, el simple consentimiento tiene virtualidad suficiente sin ningún otro requisito para efectuar la transmisión. El contrato es fuente directa del derecho real (19).

---

(16) EMILIO BETTI: *Crítica de los sistemas de transmisión*, Madrid, 1961.

(17) *Obra citada*, vol. I.

(18) *Instituciones de Derecho Civil*. Traducción y notas comparadas de GARCÍA DE HARO y FALCÓN, vol. II.

(19) El artículo 1.138 del Código civil francés dice: «L'obligation de livrer la chose est parfaite par le seul consentement des parties contractantes. Elle rend

En estos sistemas, sin duda los más espiritualistas y filosóficos, inspirados en el respeto a la autonomía de la voluntad (20) esta se mueve libre, sin cortapisas, salvo las apuntadas más arriba, no tolerando otras limitaciones que las que deriven de esa propia voluntad. La consecuencia es presumible si nos proyectamos al campo de las transmisiones patrimoniales: el cambio de titularidad en estas queda circunscrito al ámbito de las partes contratantes, por tanto en la clandestinidad, expuestas al fraude. En la evolución de la publicidad, en las leyes de este carácter, se subestimaron los antecedentes medievales; las cláusulas de la «tradición feinte» del derecho italiano, como las *instrumentalis traditio* del francés, ambas con su común origen en el derecho de Roma, que suponían nominalmente la entrega de la cosa, han sido eliminadas y sustituidas por cláusulas al uso (21).

Hemos dicho precedentemente que el principio del consentimiento introducido por el *code* había pasado a las legislaciones latinas en él inspiradas, y en efecto, así se comprueba en la propia legislación francesa vigente; el artículo 711 del Código Civil (francés) (véase cifr. 19) establece «que la propiedad de los bienes se adquiere y se transmite por efectos de las obligaciones» y al tratar de la venta, al expresar «que queda perfecta y el comprador adquiere el dominio desde que se ha convenido en la cosa y en el precio, aunque la cosa no haya sido entregada»: la misma idea está contenida en el Código Civil italiano (22).

La doctrina ha combatido la tesis y esencia espiritualista de este sistema personal. Y esto nos hace pensar si no está en crisis ese principio de libre *consensus* como motor único y bastante a operar las mutaciones inmobiliarias. EMILIO BETTI (23), ya apuntaba que el artículo 1.138 del Código Civil, pese a «la exaltación teórica del poder de la voluntad» no tiene decisivo alcance práctico. A su parecer el adquirente puede invocarlo tan sólo cuando hubiera de hacer valer sus derechos frente a acreedores quirografarios de quien le vendió. Nos preguntamos entonces.

---

le creancier propriétaire et met la chose a ses risques des l'instant ou elle a du etre livree, encore que la tradition n'en ait point été faite.»

Y en el artículo 1.583, relativo a la venta: «La propriété est asquise de droit a l'acheteur a l'égard du vendeur, des qu'on est convenu de la chosa et du prix, quoique la chosa n'ait pas encore été livree ni le prix payé.»

(20) Con amplitud trata de esta materia LUIGI PERRI: *L'autonomia privata*. Seminario Giuridico della Universidad de Bologna, Milán, 1959.

(21) En síntesis, el proceso de espiritualización a que aludimos en otra parte de este trabajo, anotada por don JERÓNIMO GONZÁLEZ.

(22) Artículo 1.376, que dice: «En los contratos que tengan por objeto la transferencia de la propiedad de una cosa determinada, la constitución o la transmisión de un derecho real o la transmisión de otro derecho, la propiedad o el derecho se transmiten y se adquieren por efecto del consentimiento de las partes, legítimamente manifestado.»

(23) *Obra citada*.

La publicidad requerida por la transcripción o inscripción en el Registro, ¿qué papel juega? ¿Es o no es necesaria? Esta cuestión *quid* de la situación actual de la publicidad en estos ordenamientos registrales se brindó por mí mismo, al profesor citado en el Centenario de la Ley Hipotecario española de 1861, como tema de su disertación, deseos de saber por tan docta autoridad si el principio espiritualista estaba o no afectado de crisis y en vía de sustitución por una publicidad operante tutelar, pero soslayó el estudio frontal del tema, para limitarse a una exposición generalizada, crítica, de estos ordenamientos de folio personal.

No obstante, es posible advertir «entre líneas» de esta conferencia del ilustre profesor (24) el riesgo que supone el libre consentimiento, como causa jurídica exclusiva y suficiente a la transmisión y adquisición de inmuebles particularmente cuando median terceros. La obligatoriedad de la transcripción, en tal supuesto, esa divergencia (con consideración distinta entre las partes o terceros), «expone a serio peligro la exigencia de la seguridad dinámica requerida en los actos de transferencia o intercambio».

El distinto trato requiriendo la transcripción al intervenir terceros y su no necesidad, caso de reducirse a las partes el ámbito del negocio transmisivo, unido a que en el Registro pueden no constar de manera continuada y completa las vicisitudes por que el dominio ha pasado, obliga a reconocer que tal publicidad registral (de la transcripción) «no es la idónea para dar a quien consulte el Registro una seguridad absoluta e indestructible sobre la pertenencia del inmueble o la titularidad de los Derechos reales» (25).

En la doctrina italiana se advierten serios reparos al libre consentimiento, con virtualidad plena para operar la transmisión. Autores como BARASI (26) afirman que hasta que la publicidad—transcripción—no se ha formalizado, sólo hay una transferencia en formación. Con el consentimiento está definida la transmisión, pero la formalidad registral tiene que completarla.

CARNELUTTI (27) sostiene que la eficacia consensual como traslativa no debe en rigor admitirse si no se sigue a ella la transcripción que la completa.

Este autor matizando más, diferencia dos tipos de publicidad: abstracta una y concreta otra, las dos en pronunciamiento declarativo. La

---

(24) Conferencia citada.

(25) El propio BETTI, obra citada.

(26) Obra citada.

(27) *La notificación necesaria*, Milán, 1906.

primera ofrece el conocimiento del negocio e incluso la causa del mismo. La segunda solamente los efectos. Y entiende que la publicidad registral pertenece a la clase de las primeras o primera señaladas. Nos parece así una interpretación particular de la legislación italiana al respecto.

No faltan, por último, quienes tras afirmar que el consentimiento, solamente el es operante de la transmisión, añaden que no basta a transferir la posesión formal del derecho y entienden como precisa para ello la formalidad registral—transcripción—(28).

Sutilezas todas que, como dice FERRI, están ayunas de apoyo en la legislación, salvo alguna rara excepción (29). En estos ordenamientos espiritualistas, la voluntad lo es todo y basta a transferir la propiedad y la legitimación subsiguiente en el adquirente para disponer (30).

JOSSERAND (31) entiende que el problema de la transferencia de la propiedad ofrece aspectos relevantes más allá del círculo reducido de contratantes y sus herederos. Es necesario decidir si la propiedad se va a pasar de mano en mano—mediante negocio jurido por supuesto—clandestinamente, o si debe ser conocida en general por todos, para fundamentar una oponibilidad o tutela. Y este autor consecuente con la pertinencia de lo último dice que la propiedad, Derecho real, oponible a la comunidad entera no puede nacer ni manifestarse si dicha comunidad lo ignora. Como toda norma, la norma del contrato debe ser publicada desde el momento que su observancia se impone a todos. «Se trata de la seguridad misma de las transacciones y de la vida jurídica del país.»

MESSINEO, como RUGIERO (32), aun sin combatir en concreto la virtualidad del consentimiento para la transferencia de inmuebles, insisten en la precisión de una publicidad inmobiliaria complementadora, porque en ella está el grado de seguridad de los terceros, evitando que los negocios o actos queden ocultos.

Pero esta publicidad en los sistemas que examinamos es deficitaria, porque arrastra la subordinación al ordenamiento civil espiritualista dominante y así puede decirse de ella que esa tan decantada protección

(28) CARNELUTTI: *Teoría de la circulación*, Padua.

(29) *La tutela de los derechos*. Comentarios de SCIALOJA-BRANCA, Bolonia-Roma, 1960 (supuesto de usucapión, art. 1.159 del Código civil).

(30) Referencias todas tratadas en su día al examinar el estudio concreto del sistema registral italiano.

(31) LOUIS JOSSERAND: *Derecho Civil*, tomo I, vol. III.

(32) FRANCISCO MESSINEO: *Manuale di Diritto Civile e Commerciale*, vol. I. ROBERTO DE RUGIERO: *Instituciones de Derecho Civil*, trad. de la 4.<sup>a</sup> edición italiana, vol. I.

hacia los terceros se limita a procurar la oponibilidad. Es publicidad que no legitima: no hay en estos ordenamientos presunción de exactitud del Registro, ni mucho menos la protección derivada de la fe pública, como en los sistemas técnicos.

La publicidad, por último, exponen HENRI, LEÓN y JÉAN MAZEAUD, «no es condición de validez del acto: no opera la transferencia del derecho publicado, ni cubre los vicios de aquél. Es sólo un requisito de oponibilidad. La publicidad opera como correctora de la clandestinidad» (33).

#### 4. FRANCIA.—INSPIRADOR DE LOS SISTEMAS VIGENTES DE FOLIO PERSONAL

La transcripción existe en el ordenamiento positivo francés desde 1804 para acá (34). El Código Civil italiano (el anterior de 1865 como el actual de 1942), la ha adoptado y sigue vigente, sin haber recogido los últimos avances de la reforma en el país galo: Bélgica asimismo, cuenta con el sistema de transcripción (35). No podemos considerar como tal el portugués, pese a que los autores lo comprenden en este grupo y quizá ni Holanda. Ciertamente que en el país luso, se acusara precedente la influencia francesa, pero hoy se lleva el Registro por fincas (36) hay juicio previo al despacho de los títulos—legalidad—, unos libros registro que tienen paralelo—no muy distante—con los de los sistemas técnicos, aunque en sus efectos se muestra en ocasiones su publicidad vacilante. Holanda que inicialmente y aún hoy, asigna a la publicidad moderados efectos (formales o adjetivos), ha introducido el folio real, sin duda, en un primer paso hacia un sistema más perfecto.

En América latina están influidos por el sistema francés—a menos que disposiciones recientes hayan introducido sustancial variante—, Argentina (cuya nueva ley expectante ha tiempo estaba a punto de ver la luz) Bolivia, Uruguay, Venezuela, Paraguay y el régimen ordinario de Santo Domingo... (37).

(33) HENRI ET LEÓN MAZEAUD y JEAN MAZEAUD: *Lecciones de Derecho civil*, 16.ª edición.

(34) Código de Napoleón.

(35) Ley de 1851, modificada por la de 10 de octubre de 1913.

(36) *El sistema de Registro en Portugal*, del autor obra citada.

(37) No así Brasil, citado por BETTI entre los de este grupo, cuyo Código civil en 8.ª edición de 1967 y el Reglamento de inmuebles de 9 de noviembre de 1939 (núm. 4.857), comentado por MURILLO RENAULT LEITE, Registrador de Río de Janeiro, tengo a la vista. El sistema de esta legislación está conceptuado

Veamos a grandes rasgos el sistema en el derecho positivo francés y podremos generalizar nuestras apreciaciones—con leves salvedades—a cuantos le han tomado como modelo y adoptaron su propio criterio en cuanto a la publicidad inmobiliaria.

NERSON (38) señala la línea cronológica de las disposiciones relativas a la publicidad francesa, del modo que sigue: El Código de Napoleón de 1804 en el que está permitida la existencia de cargas transcritas, al lado de otras ocultas clandestinas o tácitas, sin imponer a las adquisiciones a título oneroso la obligación de su transcripción. Este cuerpo legal desviaba una sana corriente de cierta seguridad en las transmisiones, representada por la Ley 11 Brumario del año VII, que imponía la transcripción en Registros públicos del acto de transferencia, con el fin de hacerlo oponible a terceros hipotéticos o que pudieren aparecer, con derecho derivado del mismo enajenante o causahabiente. Esta ley acogía el derecho consuetudinario de los países del *nantissement*, donde aún era latente la precisión de una cierta investidura oficial de la autoridad—estatal—a la manera germánica en los actos de transmisión y adquisición, con obligatoriedad de la toma de razón en los citados Registros.

ALEJANDRO BÉRGAMO (39), comenta «Los legisladores de 1804 más atentos a la egoísta seguridad del derecho subjetivo, que a los imperativos sociales del crédito y del tráfico, apuñalaron por la espalda la posibilidad de construir una doctrina de la apariencia. Y el arma que empuñaron a tal efecto fue el famoso texto de Ulpiano; *Nemo plus iuris ad aliquid transferre potest quam ipse habet*, vulgarizado más tarde por un brocardo proverbial: *Nemo dat quam non habet*.

La ley de 1855 (40), repasa y rectifica el código napoleónico, al exigir la inscripción de los actos traslativos de la propiedad inmueble y derechos reales susceptibles de hipoteca. Y el Decreto Ley de 1935 (41), con criterio meramente oportunista, amplía el número de los actos sujetos a inscripción o transcripción, con acceso hasta el momento inexistente, de las sucesiones por causa de muerte y a los actos declarativos.

Pero los efectos de la publicidad continúan débiles: valor informativo y este retardado por el sistema de repertorios e índices, y la ninguna facultad del Registrador en la apreciación de los títulos presentados en el Registro. Los datos relativos a los inmuebles escasos e insuficientes

---

como en cierta manera técnico, ya que la inscripción juega como el modo de adquirir el dominio y los derechos reales sobre bienes raíces.

(38) Conferencia citada.

(39) «La protección de la apariencia jurídica en el Derecho español». Conferencia pronunciada en el Colegio Notarial de Valencia, 1945.

(40) Del 23 de marzo de 1855.

(41) De 30 de octubre.

por tanto. Todo el trámite informativo radica en la persona, y por la referencia de ella podría llegarse al conocimiento de su patrimonio.

Tan limitada eficacia jurídico registral preocupó al legislador francés, en especial cuando, terminada la contienda de la guerra última, se le plantearon complejos problemas, como a todos los países, en orden a la vivienda y al mismo crédito inmobiliario. El acelerado y urgente proceso de la construcción, la propiedad horizontal y venta por pisos, la adquisición de dinero con garantía en los propios bienes, reclamaban disposiciones actuales atentas a las necesidades del momento y ellas cristalizaron en el Decreto de 4 de enero de 1955, que provocó la reforma de no pocos preceptos del Código Civil y en el Reglamento del mismo año (14 de octubre) (42), en los que es forzoso reconocer un positivo avance en el aspecto orgánico y formal del Registro (43).

¿Cuáles son las notas características de la reforma? Anticipémonos a decir que queda inalterado el principio del consentimiento. Para la transmisión y adquisición del dominio o Derechos reales sobre inmuebles —permítasenos la reiteración—, basta la voluntad conforme de las partes—transmitente y adquirente—. En sí, no es precisa a la validez ni la tradición ni la inscripción o transcripción. El legislador de 1955, dice NERSON (44), no ha centrado la publicidad con el alcance que en el sistema técnico del libro territorial tiene, en el que son publicados los actos válidos y eficaces, no pudiendo oponerse al tercero su nulidad. Naturalmente ello requería traer a la sistemática nueva el principio de legalidad, con supresión de los actuales Conservadores de hipotecas (o Registradores en la denominación que hemos adoptado) no técnicos jurídicos—por exigencia —y sí funcionarios del Ministerio de Hacienda.

Por cuanto queda expuesto, la publicidad en Francia tiene hoy (en frases del autor que comentamos), el siguiente papel: 1) hacer oponible a terceros el derecho publicado, transcrito o inscrito; 2) o servir, y es el avance más positivo, de medio de información general para el conocimiento de los particulares o usuarios.

Ha introducido el tracto sucesivo, que al no llevarse el Registro por fincas debe interpretarse tracto sucesivo de los títulos. No otra cosa parece deducirse del texto legal (45). «Ningún acto o decisión sujeto a publicidad en un Registro de hipotecas puede ser inscrito en el fichero

---

(42) Véase *Le valeur du nouveau système française de publicité des mutations immobilières*, de J. GUYENOT, 1958.

(43) Se completan las normas citadas con la Ordenanza de 7 de enero de 1959, que coordina el Decreto-Ley de 4 de enero de 1955 con el Código civil, modificando preceptos del referido Decreto. El Decreto de 5 de septiembre de 1960, que, a su vez, introduce nuevas modificaciones...

(44) *La reforma de la publicité foncière*, Dalloz, 1955.

(45) Artículo 3.º del Decreto de 4 de enero de 1955.

inmobiliario si el título del disponente o último titular no ha sido previamente inscrito. Quedan exceptuados de esta regla las adquisiciones anteriores a 1956.»

La publicidad se manifiesta en dos formalidades o asientos: inscripción para las hipotecas y privilegios: transcripción para las demás clases de títulos. Pero conviene aclarar que hace ya muchos años, incluso antes del Decreto Ley de 1935, ya no se practicaban en los Libros de Registro estas formalidades. La reforma no ha exigido ni vigorizado estos asientos. Propiamente no debe hablarse de sistema de transcripción.

El proceso con explicación esquemática de la registración de un título, es el que sigue: su presentación que se anota en un Libro-Diario por sistema de encasillado, y el orden de acceso a la oficina, cerrándose cada día por breve diligencia: los asientos o constancia de la presentación se practican seguidos unos de otros. En los títulos se señala el número que en la presentación se ha dado al documento y la fecha. Admitidos estos títulos, luego de un breve examen por el Registrador, les da entrada y los incorpora a un legajo en el que cronológicamente quedan ordenados. Estos legajos son clasificados a su vez en consonancia con su naturaleza: así uno para las hipotecas y privilegios, otro para los mandamientos de embargo y otro para todos los demás. Finalmente se encuadernan y aparecen clasificados por años (46).

El objeto de la publicidad es muy amplio. Son muy numerosos los actos susceptibles de formalidad registral. A primera vista resulta paradójico que se afirme—y es así que el criterio seguido es el del *númerus clausus*, para comprobar ante la norma la enumeración tan copiosa que se prescribe (47). Si con anterioridad a la reforma eran nutridas las listas, éstas aumentaron aún más con lo que, como dice un autor, surgen nuevas fuentes impositivas y se llena el Registro, en acelerada carrera, de manifestaciones de voluntad.

Sería fatigar innecesariamente al lector con la enumeración de estos actos. En otro lugar decíamos (48) por vía negativa, qué actos quedan exentos y con MAZEAUD (49) cabe resumir que ellos se circunscriben a los bienes de dominio público, los actos cuyo nacimiento es debido a la ley (accesión, extinción de usufructo, etc.) y las acciones del Banco

---

(46) El Registrador puede abrir otros legajos como auxiliares de aquéllos o bien para el mejor orden de su oficina. No en vano se le ha llamado «coleccionista de documentos».

(47) De «farragoso casuismo» la califica PEÑA. *Obra citada*.

(48) *Introducción a la publicidad en los sistemas latinos*.

(49) *Obra citada*.

de Francia inmovilizadas por declaración del propietario. Han tenido franco acceso las sucesiones *mortis causa*, sin excepción, acreditándose su notoriedad mediante actas notariales que pueden utilizarse como declaraciones de herederos *ab intestato*, o para cubrir los requisitos precisos a la publicidad (50).

BIAGIO BRUGI (51), considerando el elevado número de actos sometidos a transcripción o inscripción por el código o leyes especiales (bien que se remita al derecho italiano, más parco, dentro de lo profuso, que el francés) dice, como ya hemos anticipado, que en el fondo lo que hay es una captación tributaria, pues con tales listas «en fin de cuentas el más favorecido es el erario público.»

Centrando la atención en los efectos de la publicidad, sin duda lo más trascendente, observemos el doble juego positivo y negativo que de la formalidad puede deducirse. O lo que es igual, qué ventajas reporta al titular del derecho el asiento registral (consecuencias positivas), y a la situación que se produce para el titular de un derecho no transcrito (consecuencias negativas de la falta de publicidad).

Es necesario anticipar y así debimos apuntarlo ya, al señalar las notas distintivas de estos sistemas en general, que en el ordenamiento francés, la publicidad no es confirmativa del derecho. Porque en el Registro figure inscrito o transcrito un acto—según su clase—ello no significa que exista: no hay presunción en tal sentido. La legislación civil es la que rige el nacimiento, dinámica de los derechos y su extinción. La norma sustantiva decidirá si el acto es válido, el derecho ha nacido o bien que es nulo, ineficaz... El Registro nada añade ni refuerza. El doble supuesto de partes y terceros aclara aún más lo expuesto. Entre los primeros su voluntad libre, concordaba, es suficiente: pueden dispensarse la publicidad y todo sigue perfecto. Si se quiere afianzar la transacción, obstando al tercero su derecho, la publicidad es necesaria.

Apurando más la cuestión: formalidad cumplida, ¿qué afectos se logran? A la vista del derecho positivo produce un primer efecto dirimente: resuelve la preferencia entre derechos concurrentes sobre el mismo bien, de una misma fecha. Para ello se acude al Diario de presentación y sabido es que entre los presentados en un mismo día, la prelación corresponde al de la fecha más antigua y no al que en la jornada haya tenido acceso precedente. Pero el efecto principal atribuido a la publicidad registral es el de la oponibilidad. Nos ocuparemos de examinar su alcance (52).

---

(50) Attestation notarié, frecuentes en el Registro a mi cargo.

(51) *Instituciones de Derecho Civil*, trad. de JAIME SIMÓ, Méjico.

(52) El artículo 1.º del Decreto de 4 de enero de 1955 establece: «La publi-

NICOLA COVIELLO sostiene frente a la tesis de GIORGIANI, en posición coincidente con CARNELUTTI y otros autores que a la formalidad registral no puede atribuírsele categoría de modo a adquirir, por cuanto que ella no da vida a ningún derecho: tampoco convalida o sana de vicios al acto, ni modifica su esencia. A su entender ni es requerida para la validez del acto transcrito ni está incluida entre las necesarias para la prueba... No es simplemente publicidad-noticia: la requiere el legislador en el sentido de que los actos que deben ser transcritos, si no lo son, carecen de eficacia frente a terceros (53).

¿Y en qué consiste este sustancial efecto—oponibilidad—atribuido a la publicidad del Registro? En términos muy sencillos podemos decir que celebrado un acto sujeto a transcripción o inscripción y practicada la formalidad correspondiente, este que ha transcrito o inscrito, puede *oponerse* a aquel—tercero—que traiga su derecho del propio causante o enajenante sobre el mismo bien o derecho (54). No es preciso que se trate de un adquirente a título oneroso. Lo que sí se requiere es que no haya sido parte en el acto al que se opone: que su adquisición conste en acto sometido a publicidad y que procure y alcance ésta. No ha de haber estorbado la formalidad de aquel perjudicado por su oponibilidad. Mas ¿qué sucede supuesta una contención? Que como el Registro ni presume, ni confirma, habrá de decidirse en la esfera civil, sirviendo la formalidad, en el mejor caso, como una prueba a aducir.

FERRI, en el combinado prueba y transcripción de finalidades diferenciadas, estima está la tutela jurídica de los negocios: tiene la prueba como meta el hecho jurídico y es cometido de la transcripción procurar la eficacia en el cambio jurídico operado. Pero este autor y no hay que olvidarlo por importante, al manifestar lo que antecede, parte de considerar la eficacia de la publicidad como simple prueba a la que trata de dar un valor paralelo a los restantes medios (55).

Está el sistema francés—como cuantos siguen su huella—huérfano de los principios básicos de todo sistema técnico.

No existe el de legalidad. Si la reforma refuerza un tanto la posición del Registrador, la limita al aspecto meramente formal. No hay valora-

---

cation du titre, le plus ancien est réputée d'un fang antérieur que soit l'ordre des inscriptions au registre des depôt.»

(53) NICOLA COVIELLO: *Della trascrizione in il diritto civile italiano, secondo la dottrina e la giurisprudenza*.

(54) Esta expresión «tercero» se alcanza que no equivale a lo que en legislaciones como la española se estima. Cabría decir que es el «tercero vulgar».

(55) *Obra citada*.

ción de capacidad de las partes ni del negocio jurídico comprendido en el título ni tampoco de la idoneidad del documento o del procedimiento seguido, si parte de Autoridad judicial o administrativa. BOULANGER (56) dice que la reforma del 55 ha aumentado las facultades del Conservador (Registrador). «Este que tenía limitado su papel a ser un simple recipiendario de documentos que se le presentaran sobre la mutación de la propiedad, ahora ha de calificar la regularidad formal de los documentos concorde con la legislación que los rige.» Entrando en detalle, en ese ámbito de calificación va a contrastar si en el título están los nombres y apellidos, la indicación catastral, con precisión de su sección respectiva, hoja etc.: si está cumplido el tracto porque el título anterior esté o no en el Registro etc. Faltando alguno de estos datos puede rehusarlo y devolverlo para su subsanación. NERSON (57) dice, «Al Registrador francés no se le ha hecho juez: no ha querido el legislador asignarle la facultad de decretar qué actos deben o no ser transcritos», y por ello se comprende que haya querido—el legislador—confeccionar por sí mismo la lista de actos susceptibles de publicación. Contra su decisión de no practicar la formalidad cabe recurso ante el Presidente del Tribunal civil, en cuya jurisdicción radiquen los inmuebles. Recurso cuya sustanciación es sumaria.

Tampoco podemos decir que existe el principio de publicidad material. Ya hemos repetido que el Registro no presume la exactitud de su contenido: no da certeza a sus pronunciamientos, no legitima, no confirma ni convalida. La veracidad de lo inscrito no prevalece: lo nulo, nulo quedará si la legislación civil así lo decreta. Ninguna de las consecuencias características, efectos cardinales de los sistemas sustantivos, se dan aquí. Y la oponibilidad tan reiterada y comentada por la doctrina en definitiva queda sometida a la norma civil, la cual decidirá la validez del acto oponible por la inscripción. El Registro no le refuerza.

Hay, sí, una publicidad formal, ágil, bien organizada, pero entendámonos bien, proyectada a la información. No otra cosa podría ser si hay ausencia de publicidad material. Se exterioriza por las certificaciones, puesto que no está prevista la manifestación. Estas certificaciones se pueden limitar a una o a varias formalidades: de signo positivo o negativo. No hace falta acreditar interés en el conocimiento del Registro, para instar la certificación. El solicitante debe justificar o acreditar la identidad persoal de aquel sobre el que desea se certifique, incluso con fechas de nacimiento, etc., o bien identificar el inmueble con los datos descriptivos, catastro etc., que en el fichero consten. Una

---

(56) *Obra citada.*

(57) *Obra citada.*

referencia equivocada exonera al Registrador de toda responsabilidad.

A las certificaciones *prima facie* se las presume auténticas. Pero de mediar discordancia entre su contenido y el Registro, prevalece éste. Se abriría entonces un cauce a la responsabilidad del Registrador. Señala con agudeza PEÑA (58), un supuesto de sustantividad de la certificación: acontece cuando solicitada y expedida una certificación previa a una adquisición, en ella se han omitido las cargas—todas o alguna—e inmeditamente inscribe, aportando con el título el certificado. Queda libre entonces de las cargas no comprendidas en la certificación.

Las hipotecas, como los privilegios, para que puedan ser opuestos necesariamente han de ser inscritos. Entre las partes la hipoteca sigue siendo válida: no es excepción a la regla general, pero para alcanzar la oponibilidad ha de ser inscrita.

Una particular estimación nos merece lo que atañe a la especialidad. En el proceso de registración luego de su presentación y el archivo del documento se pasa una síntesis circunstanciada de éste al fichero inmobiliario (compuesto de la ficha personal—básica—y a las de urbanas o parcelarias, según corresponda). ¿Qué ha pretendido el legislador francés con la creación del fichero inmobiliario? La respuesta nos la da el mismo en la Exposición de motivos del Decreto de 4 de enero de 1955, «la recopilación de todos los datos inmobiliarios sobre un mismo folio personal». No falta quien observando este control le atribuyera incluso consecuencias más trascendentes que las meramente adjetivas: pero en verdad la finalidad que logra por supuesto, no va más allá de una acabada información. Sucede que su enlace con el Catastro donde no pueden producirse alteraciones que no hayan sido previamente formalizadas en el Registro, conduce al logro del paralelismo y coincidencia de éste con la realidad jurídica (58 bis).

La descripción de los inmuebles aparece esquematizada, pero basta a su identificación, porque además de los datos descriptivos hay una referencia catastral que en todo supuesto aclara y determina la finca o inmueble que interesa. La naturaleza, situación, superficie, paraje en las

---

(58) *Obra citada.*

(58 bis) La mecánica de su manejo es sencilla y pronta. En primer término se consulta la ficha personal: en ésta hay referencia concreta a las fichas reales, que a su vez se dividen en inmobiliarias para urbanas o fracción de urbanas y parcelarias para las rústicas allí donde ha llegado el Catastro renovado y se consigne la información pretendida. La importancia, punto de partida, está en la ficha personal que tipifica el sistema.

rústicas o calle o plaza y número en las urbanas, vienen ya requeridos en el Código Civil y se completan en los preceptos de la reforma.

A la doctrina le ha hecho meditar la declaración del legislador al introducir el fichero, por cuanto que en la aludida Exposición de motivos del Decreto del 55, se decía que «la nueva documentación se aproxima al libro inmobiliario en vigor en los departamentos del Alto Rin, Bajo Rin y de la Moselle». Pero no hay tal. Como dice BOULANGER (59) es una apariencia engañosa: el fichero no es sino la puesta en marcha, bajo forma inspirada en métodos comerciales de un procedimiento de clasificación de informes. El antiguo sistema de repertorios e índices ha sido reemplazado por fichas, pero el sistema sigue igualmente siendo personal.

La especialidad en la esfera concreta de las hipotecas, se cumple. Se ha de precisar la deuda que garantiza y su causa y se ha de determinar el inmueble gravado. No hay exigencia de distribución de responsabilidad cuando son varias las fincas hipotecadas en garantía de un crédito. Y como el acto inscribible está bajo el imperio de la ley civil. Entre las partes sin inscripción, la hipoteca es válida eficaz y surte sus naturales efectos. Para su oponibilidad es obligatoria la inscripción.

La inexistencia como hemos dejado explicado del principio de legalidad y el de publicidad en su aspecto de exactitud del contenido del Registro, lleva a que el de prioridad tampoco opere con sentido de oposición formal al acceso a los libros de títulos incompatibles posteriores. El asiento extendido en el Diario para un documento no es obstáculo a que se presenten seguidamente otros relativos al mismo inmueble o derecho y no hay dificultad alguna en que sean transcritos o inscritos. Hemos visto en otro lugar cómo se resuelven las preferencias en los presentados en un mismo día para los que es factor decisivo la fecha de su antigüedad.

Queda así apuntanda a grandes trazos la normativa de estos sistemas de folio personal, centrado en el francés pionero y patrón, el análisis concreto de algunas de sus disposiciones para una más completa apreciación. Es, dentro de los de este carácter, el más avanzado. En Italia no se produjo la recepción de la reforma de 1955, ni allí funciona en consecuencia el fichero inmobiliario, medida la más destacada y que era esperada por los Conservadores-Registradores-italianos (60).

---

(59) Conferencia citada.

(60) Remitimos al lector a los estudios especiales citados sobre ambos sistemas.

No es por cuanto queda expuesto el sistema de folio personal, encomiable ni el idóneo para la tutela del tráfico jurídico inmobiliario. ALFONSO DE COSSÍO (62), analizando este ordenamiento consensualista, en los que el negocio nace y la relación se constituye al margen del Registro, y fijando su atención en el papel que la publicidad debe tener en el proceso total transmisivo, entiende que la formalidad registral debe completarla y dotarla de plenitud de efectos, justificado su papel así, con la salvaguardia que haría de la buena fe y la protección de los derechos de tercero.

Frente a la tónica de estos sistemas en los que prevalece el acto, su validez, conforme a la ley civil, sea el pronunciamiento registral el que fuere, es oportuno dar entrada a la validez de la apariencia, aunque en principio nos parezca menos justa, pues con ella sería la manera de tutelar y dejar asegurado el tráfico jurídico de inmuebles.

Se decía que el sistema «chirriaba», pero se salía del paso (*on se débrouillet*) merced al notariado sobre el que descansa. «Mas la actividad notarial, cuidando de la seguridad y garantía de los derechos mediante el estudio de los títulos como solución remedial y particular, encarece y limita la protección del tráfico inmobiliario, y nunca puede ser aceptada como fórmula de solución general. En todo caso no resuelve el problema de la seguridad del comercio de bienes raíces y del crédito territorial el dar a conocer los derechos reales inmobiliarios, por más que deban suponerse igualmente constituidos, si no se responde cabalmente de su eficacia y se garantiza su existencia a todo tercero, proporcionando estabilidad al tráfico territorial» (62).

## 5. SISTEMAS DE FOLIO REAL

En estos sistemas de desenvolvimiento técnico, llevados por fincas, todo el historial jurídico a ellas relativo se centra en el Libro. Pueden adoptarse mecánicas distintas, ya la apertura de folio u hoja con asientos abreviados, síntesis del derecho inscrito: bien un cuadernillo con separación para el dominio y los diferentes derechos reales, utilizando un modelo encasillado, pero lo que es cierto que en ese marco tabular está todo cuanto importa e interesa al inmueble, su identificación y la relación jurídica que le atañe. Allí podrá comprobarse la titularidad, el nacimiento, las transformaciones o cambios y la extinción del derecho

(61) *Lecciones de Derecho Hipotecario.*

(62) *Estudio sobre la publicidad inmobiliaria*, Unión Panamericana, Washington, 1965.

real. Como advertiremos más adelante, lo que el Registro denote, esto es lo importante: su contenido es la verdad que trasciende. Ahora bien, al lado de esa verdad del asiento está la realidad jurídica o extrarregistral. Si ambas coinciden la perfección se ha logrado, más si discrepan, ¿a cuál ha de darse prevalencia? (63).

La posición de la doctrina en líneas generales es la siguiente: para un sector que se apoya en el derecho sustantivo, la realidad del mundo exterior es la que hiera, la que cuenta y vale. Asigna al Registro valor meramente informativo. La inscripción nada añade ni supone; los actos relativos a los inmuebles, cualquiera que sea su clase, tienen la eficacia que les dé o reconozca a tenor de su naturaleza la norma o legislación sustantiva. Así visto el Registro es poco útil. Es el caso de los sistemas de folio personal que acabamos de examinar.

Otra parte de la doctrina asigna a los pronunciamientos registrales valor absoluto. La inscripción por sí, sin más, basta para la constitución, mutaciones y extinción del derecho inscrito y nada importa que los actos sean o no válidos y eficaces. Mas o menos y con algunas leves distinciones, es la tónica del sistema de título real o australiano.

La posición intermedia que cuenta con mayor número de adeptos y figura en la mayoría de los ordenamientos llamados técnicos, está fundada en la precisión de dotar de seguridad al tráfico jurídico inmobiliario y de dar fijeza al crédito. Se establece el principio de exactitud del contenido del Registro y según la relevante posición que a esta presunción se dé, frente a la realidad jurídica extrarregistral, los sistemas serán más o menos eficaces.

Tal seguridad del tráfico, esta firmeza para el adquirente sólo puede obtenerse objetivando el problema, es decir, dando primacía al contenido registral, aunque esto sea, como dice LACRUZ BERDEJO, a costa del propietario (64). Y es que como expresa EHRENBURG—al que casi todos los autores acuden para explicar la antítesis entre derechos subjetivos y seguridad jurídica, el tráfico—su seguridad «exige que una modificación en las relaciones patrimoniales de una persona no pueda quedar sin efecto para ella por circunstancias que ella misma ignora».

Las tres posiciones enunciadas tienen su manifestación definida en los ordenamientos positivos: representan los sistemas considerados como «patrón» o «tipo»: son los mismos que al comienzo ocupan su concreto lugar en las clasificaciones de los autores: representa la primera tendencia el francés: está la segunda en la línea del llamado del Acta Torrens (australiano) y está la tercera o ecléctica en los del grupo ale-

---

(63) Véase LACRUZ, *obra citada*; SANZ FERNÁNDEZ, *ídem*; DE LA RICA, etc.

(64) JOSÉ LUIS LACRUZ BERDEJO: *Derecho inmobiliario registral*.

mán o técnico. Como dice ROCA SASTRE (65), los demás, en cada sector, no son sino derivaciones o variaciones dentro de sus bases fundamentales.

Iniciamos seguidamente el examen esquemático del grupo germánico, fijando nuestra atención en su publicidad y los efectos protectores que despliega en orden a la seguridad del tráfico jurídico de inmuebles. Y a continuación breves notas sobre el sistema australiano y su alcance publicitario.

## 6. ALEMANIA

Frente al sistema de transcripción en el que el título absorbe al modo de adquirir, en el derecho alemán, por el contrario, el título es absorbido por el modo. El combinado de dos actos sucesivos: acuerdo de transmisión y la inscripción perfeccionan la mutación jurídico-registral.

Sus fuentes legales son: Código Civil de 1896 (66) Ordenanza inmobiliaria de 1935 (67) y las Leyes de Jurisdicción voluntaria y de Ejecución y Administración judicial (68).

Rechaza el Código Civil alemán la clásica teoría del título y el modo. La voluntad juega papel discreto, secundario añadiremos, en la regulación de los derechos reales. La publicidad se centra como sistema real en los libros inmobiliarios: en éstos consta materializada toda la vida de las fincas, desde su nacimiento a su extinción. Es nota distintiva la plenitud de efectos concedidos a la inscripción.

En ordenamientos como el que observamos, de transmisión solemne, la inscripción es elemento necesario aunque no único ni bastante para operar la transmisión. El derecho ha rechazado el principio de la fuerza sustantiva y abstracta de la inscripción, como se considera innecesaria la causa de la transmisión (el *ius ad rem* previo). El porqué—razón o motivo—las partes hayan decidido transmitir y adquirir respectivamente, es cuestión que al legislador no importa. Lo que éste requiere es un acuerdo circunscrito a la determinación de transmitir y adquirir, sin más, y que este acuerdo se inscriba en el Registro: cumplidos ambos, la adquisición es perfecta. Acuerdo de transferir tan sólo no basta (como ya hemos dicho que la inscripción tampoco): el proceso sucesivo de ambos, sí, y por eso son los dos necesarios a la transmisión.

---

(65) *Obra citada.*

(66) Con vigencia de 1.º de enero de 1900.

(67) De 5 de agosto y vigencia de abril de 1936: sustituyó a la de 1897.

(68) De 17 de mayo de 1898 y de 24 de mayo de 1897, respectivamente.

Los efectos de este sistema resultan de los principios informantes, que la doctrina alemana ha estructurado en forma sencilla, sobre los que se orienta la publicidad germánica y que a la vez dan a conocer sus caracteres más salientes (69).

La publicidad tiene un ámbito limitado. Se adopta el sistema del *numerus clausus*. Son objeto de Registro el dominio, derecho de superficie, retracto, carga real, hipoteca en sus especies y derechos sobre derechos. Quedan excluidos, aclara NUSSBAUM (70), cuantos no gravan de modo directo sobre un inmueble y sólo pueden ejercitarse personalmente contra su propietario. En el Registro tienen acceso esos *iura in re* limitativos del dominio y no los puramente personales.

En este ordenamiento aquel que adquiere del titular inscrito, ya sea a título oneroso o lucrativo un inmueble o derecho, asume la posición jurídica de que el transmitente gozara y las garantías jurídicas que la inscripción le dispensaba, aunque no se correspondan con la realidad jurídica. El Registro se presume exacto, con fuerza de presunción *iuris et de iure*: supuesta discrepancia con la realidad extrarregistral, prevalece el contenido del Registro. Desde otro aspecto—negativo—el Registro agota la realidad: fuera de él nada existe, respecto al inmueble o derecho inscrito (71).

La legitimación que contemplamos tiene una expresión positiva importante: el derecho inscrito pertenece al titular: el cancelado no existe. La carga de la prueba se vuelca sobre quien reclame contra el Registro, que habrá de fundar su acción en error de la inscripción o en la inexistencia del derecho que éste publica. Posición difícil frente a esa presunción de verdad del asiento. El titular basado en la inscripción puede hacer efectivo, proyectar su derecho ejercitando las acciones reales consecuentes. Esta veracidad del Registro, trasladada publicitariamente a una certificación, tendrá en la ejecución como en la controversia valor de fuerza probante formal (72).

Tan fuerte presunción de exactitud, esa protección que deriva del Registro, presupone a su vez, la existencia del tercero, por cuanto es necesario que la adquisición haya tenido lugar, de buena fe y por acto voluntario, apoyado en el contenido registral. Y cede, como dice JERÓ-

---

(69) El ilustre hipotecarista español don JERÓNIMO GONZÁLEZ ha contribuido notablemente con sus estudios al conocimiento de la materia y es cita obligada para cuantos se detienen a considerar estos sistemas.

(70) ARTHUR NUSSBAUM: *Tratado de Derecho Hipotecario alemán*, 2.<sup>a</sup> edición, 1929.

(71) Artículos 892 y 893 del Código civil.

(72) Los libros hipotecarios de inscripciones desde el punto de vista formal agrupan sobre un folio lo que define la situación jurídica de una finca, y en cuanto al fondo dicho libro hace prueba de la existencia y validez de los derechos reales inscritos y de la inexistencia de los que no lo están.

NIMO GONZÁLEZ (73) cuando se trata de relaciones jurídicas no derivadas de tercer adquirente, porque el legislador no ha considerado necesario proteger otras adquisiciones, como las a título universal, las provenientes de adjudicaciones en procedimiento de ejecución, por virtud de la ley (supuestos de usufructos familiares, retractos legales etc.).

Las dos notas que tipifican según NÚÑEZ LAGOS (74) a la publicidad, exactitud e integridad se dan plenamente en este ordenamiento alemán.

Un último punto querríamos dejar en claro: ¿cubre en su amparo protectorf la fe pública, incluso los datos físicos del inmueble? No parece que el legislador hubiera querido llegar a tanto. Pese a la perfección del Catastro, es evidente que éste constata sólo *hechos* y la *fides pública* tiende a mantener la verdad registral de situaciones jurídicas referidas a fincas o derechos inscritos. No obstante y apoyados en que los datos del Catastro se producen normalmente con veracidad y en cierto sentido ofrecen carácter jurídico, la jurisprudencia y buena parte de la doctrina llegan a extender a ellos los efectos de la fe pública registral.

En este ordenamiento tiene una vivencia y justificación lógicas el principio de legalidad. Hemos visto cómo el proceso de registración se verifica: el acuerdo real—acuerdo de transferir y adquirir con esta finalidad específica—y la inscripción. El Código Civil, en sus artículos 873 y siguientes, sienta el principio del consentimiento material (sección de «Normas generales relativas a los derechos sobre inmuebles»). Y establece que para traspasar la propiedad de una finca, imponer sobre ella cualquier derecho, transmitirlo, si ya se halla constituido o gravarlo en beneficio de alguien, es requisito indispensable que medie un acuerdo entre el titular del derecho que se transmite o grava y el adquirente, seguido de su inscripción en el Registro. Esta da término, completa la mutación o alteración en los libros del Registro. Pero es inexcusable la valoración por el Registrador de la solicitud por la que se insta la inscripción, documentos auténticos o autenticados en que se fundamenta: ha de consultar el antecedente registral y puede reclamar nuevos datos citando a los interesados o la justificación que estime necesaria, actuando de oficio, incluso cancelando asientos y procurando el paralelismo con el Catastro. Ahora bien, habida cuenta, como hemos señalado, que está ausente el negocio causal—causa jurídica adquisitiva—en ella nada tiene que controlar ni verificar el Registrador y su función irá pues destinada a corroborar la identidad de las personas que otorgaran el acuer-

---

(73) *Obra citada.*

(74) *La evolución del principio de publicidad*, Madrid, 1965 (Instituto Editorial Reus).

do real, los titulares según el Registro: capacidad civil de unos y otros: facultad dispositiva y limitaciones que puedan afectarles, ilicitud de lo pretendido como incurso en prohibición legal, etc. (75). Tras el examen de la documentación presentada y el Registro, cabe que el Registrador deniegue la inscripción pretendida, o bien la suspenda por plazo prudencial, para que se corrijan y subsanen defectos o, caso de conformidad, la practique. En los supuestos primero y segundo de su decisión puede recurrirse ante el Tribunal regional y apelar incluso a Tribunal superior del fallo recaído.

La especialidad se procura y está lograda. Tiene como campo todos los actos sometidos a registro. En el folio asignado a cada finca que ha de estar numerado, constan los datos descriptivos del inmueble y también los relativos al Catastro precisos a su individualización. Y en orden a las hipotecas, se mantiene en el código lo ya preexistente en anteriores sistemas: fijar la carga hipotecaria en lo que a cuantía importa, señalando cuando son varias las fincas hipotecadas en garantía de un préstamo, lo que cada una soporta o de lo que responde, por lo menos con un tope o *máximum*.

Se lleva la prioridad de los derechos por el orden de su presentación. Pero la importancia que tiene en otros sistemas con su eficacia material, está en el Código Civil alemán, subordinado al valor absorbente de la inscripción. Los derechos reales, recordemos que nacen de este asiento.

Cuando las solicitudes llegan a la Oficina registral, el Registrador lo primero que tiene que comprobar es en qué relación se hallan entre sí. Si hacen referencias a diferentes fincas o derechos, la pasa a despacho practicándose las inscripciones por el orden que determine. Si afectan al mismo derecho guardará el orden de acceso o entrada (presentación). Practicadas las inscripciones, éstas adquieren una preferencia o rango correspondiente al lugar con que figuran en folio, si corresponden a la misma sección, y en otro supuesto el correspondiente a su acceso, a menos que al presentar la titulación se hubiere fijado prelación distinta. Este rango es negociable en sí, tiene valor patrimonial: y caben por ende todas las posibilidades concertadas de permuta y posposición, convenios que deben ser inscritos en el Registro a tenor de lo dispuesto

---

(75) ROCA SASTRE, *obra citada*, estima que el ámbito de la calificación es concreto y limitado. No ha de penetrar en el acto causal—que queda marginado—y sí limitarse al acuerdo real, y cuando media permiso de inscripción examinar la capacidad y facultad de quien lo concede. Y, naturalmente, contrastado en todo caso con el contenido del Registro.

en los artículos 879 y 890. Otra limitación al principio que nos ocupa es la reserva de rango, de cierta similitud con los supuestos anteriores. Está regulada en el artículo 881 del código. El propietario de una finca, bien al sujetarla a hipoteca, o a otro gravamen, se reserva de antemano un puesto preferente, que ya llenará u ocupará cuando lo estime pertinente. Lo que ha de quedar definido y concreto es el alcance de ese derecho que va a ocupar tal prioridad, reserva, que debe constar inscrita. Y salvo pacto en contra, reviste carácter permanente. Su utilización corresponde al propietario, actual o futuro, pues está unido inseparablemente a la finca.

## 7. SISTEMA DEL CODIGO CIVIL SUIZO

El sistema de registro suizo está inspirado en la técnica alemana, pero acusa una mayor flexibilidad. No subestima, como ésta, el acto causal, precedente del acuerdo real (y la inscripción) como veremos seguidamente. Su regulación se contiene en el Código Civil de 10 de diciembre de 1907, cuya vigencia se inició en 1 de enero de 1912 y en la Ordenanza del Registro, de 22 de febrero de 1910 (76).

La doctrina señala que influido el derecho suizo por el *code* de Napoleón, a través de los cantones franceses y de otra parte acusando igualmente la recepción o influencia del código austríaco de 1861, es sistema que participa del espíritu de ambos derechos, romano y germánico.

Cierto, está plenamente acogida la teoría del título y el modo en la transmisión de inmuebles y no obstante en la técnica formal, como sucede en el derecho alemán, hay una clara separación entre acto causal, acuerdo de transmitir e inscripción. La diferencia estriba en que así como para el derecho germánico en orden a la transmisión, no cuenta, se desentendiéndolo del acto causal, en el ordenamiento suizo éste mantiene la virtualidad del título o causa jurídica, como esencial a la transmisión. La inscripción separadamente, por sí, no es bastante a la adquisición: es necesario que el acto se funde en el título, elemento obligatorio, exteriorizado por la tradición que es el consentimiento expreso del disponente *animus transferendi domini* y la inscripción: en ese triple y concurrente requisito se perfecciona la transmisión y adquisición.

Cuanto antecede tiene aplicación a las adquisiciones por negocio jurídico entre vivos: pero si la adquisición proviene por otra causa—su-

---

(76) El Código civil se ocupa en los artículos 942 a 977.

cesiones, por ejemplo—se adquiere el derecho antes de inscribir: lo que sucede es que la inscripción es requerida para disponer.

En el ordenamiento suizo, para comprobar sus efectos, es preciso distinguir las inscripciones entre partes y terceros. Entre partes es inexcusable la existencia de título válido, para que la inscripción sea inatacable. Si median terceros, los efectos de la fe pública son absolutos. El Registro ha de tenerse por exacto, y lo que él dice es lo que cuenta. Juega papel trascendente la existencia de la buena fe en el adquirente. El adquirente de mala fe no gozará de protección registral (77).

Concretando un poco más, la extensión de la *fides pública* diremos que mediando tercero, de buena fe, que ha adquirido fiado en el contenido del Registro, éste vale siempre como exacto tanto respecto de la existencia como de la extensión, rango y contenido de los derechos reales. El asiento del Registro para el tercero es perfecto, de manera que nada se le puede oponer, aunque en la realidad existiere.

El artículo 973 del Código dice: «el que adquiere la propiedad u otros derechos reales, fundándose de buena fe en una inscripción del Registro, será mantenido en su adquisición». Y el 937 «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». Descansa, por tanto, la protección en la legitimación de la apariencia registral por la fe pública que emana del Registro y en la doctrina de la buena fe.

La definición de la buena fe viene en el Código en el artículo 974. Dice: «Cuando un derecho real ha sido inscrito indebidamente, la inscripción no puede ser invocada por el tercero, que ha conocido o debido conocer sus vicios. La inscripción se entiende hecha indebidamente, cuando ha sido extendida sin derecho o en virtud de acto jurídico no obligatorio. Aquel cuyos derechos reales hayan sido perjudicados, puede invocar directamente contra el tercero de mala fe la irregularidad de la inscripción.»

WIELAND, a la vista de este artículo 937, dice: «en su consecuencia se puede admitir que, por regla general, el titular de la inscripción lo es también del derecho real. Y viceversa la posesión en materia de inmuebles, no es un indicio del derecho del poseedor, porque la transferencia de la propiedad no necesita del traspaso de la posesión. Así la inscripción tiene para la reclamación de los derechos inmobiliarios la misma importancia que la posesión para la reclamación de los bienes

---

(77) Véase IGNACIO SERRANO SERRANO: *El Registro de la Propiedad en el Código civil suizo*, 1934.

muebles» (78). La Exposición de Motivos también proclama que la forma del derecho es distinta para los inmuebles y reside en la inscripción en el Registro, que crea la indicada presunción de propiedad.

El principio de publicidad ampara los pronunciamientos físicos. Así los planos de las fincas gozan de esa protección y caso de duda entre sus linderos y los del terreno, prevalecen los de aquéllos.

La doctrina ha discutido el carácter que en el sistema que examinamos puede tener la inscripción. Nada expresa el Código al respecto, si bien del artículo 972, que dice: «los derechos reales nacen y reciben grado—preferencia—desde la fecha de la inscripción en el libro maestro», más parece entender que si la inscripción da vida a los derechos reales, ha de ser constitutiva.

Artículo 971 párrafo 1°. «Todo derecho, cuya constitución se halla legalmente subordinada a una inscripción en el Registro, no existe como derecho real más que cuando la inscripción se realiza.» Menos radical que el sistema alemán, el suizo sigue manteniendo la unión inmediata entre el acto causal—venta, permuta—etc. y la tradición hipotecaria, sin admitir como supremo artificio del sistema, dice J. GONZÁLEZ (79), «la rueda loca del contrato real».

Se muestra el principio de legalidad ampliamente. Al Registrador le cabe la facultad de examinar y valorar los actos, en base a los cuales ha de practicarse el asiento registral. Contra su negativa está reglamentado el recurso ante la autoridad cantonal.

La función calificadora tiene enorme amplitud, consecuencia de la íntima unión entre el título de adquisición y el consentimiento inscribible. Antes de la operación solicitada, el Registrador ha de examinar, a la luz de los documentos presentados, si el título reviste la forma prescrita, identidad del requirente, facultad dispositiva, capacidad para el ejercicio de los derechos, condición del representante legal, contenido del Registro, etc. (80).

El ámbito del sistema se extiende a un número *limitado* de derechos inscribibles: en síntesis, la propiedad, servidumbres, cargas reales y derechos de garantía (81). Los derechos personales, como los condicionados, tienen cierto amparo, a través de las anotaciones preventivas. Pero la inscripción tan sólo tendrá como objeto derechos perfectos y definitivos.

La prioridad está tratada en el Código de manera diferente a como

---

(78) Véase WIELAND: *Les droits réels dans le Code civil suisse*, tomo I.

(79) *Obra citada*.

(80) Ordenanza Hipotecaria de 1910.

(81) Véanse los artículos 943 y siguientes.

se produce en el derecho alemán. Hay retroacción de efectos a la presentación, si se han cumplido los presupuestos exigidos. El artículo 972 dice: «Los derechos reales, nacen, toman su prelación y reciben su fecha por la inscripción en el libro Mayor. El efecto de la inscripción se retrotrae a la época en que se ha hecho en el Diario, siempre que las piezas justificativas previstas por la ley hayan sido unidas a la petición o, caso de inscripción provisional, se haya completado la legitimación en tiempo útil.»

Aludíamos antes a que los derechos personales y ciertos derechos condicionados, tenían su publicidad registral y cobertura a través de las Anotaciones preventivas. En efecto, en la mecánica formal del Registro, al lado de los asientos definitivos están regulados los asientos provisionales, bajo cuya rúbrica se comprenden: anotaciones de derechos personales, restricciones del derecho de enajenar (o prohibiciones de disponer) e inscripciones provisionales (82). No parece preciso entrar en explicación relativa a las dos primeras categorías, pues de su enunciado es fácil deducir su finalidad y alcance. Las segundas equivalen a lo que en otras legislaciones, como la española, toman forma también de anotación por defecto subsanable: así es, ya que se practican por el Registrador bien cuando falte por completar la legitimación, o hayan de subsanarse defectos, asignándoseles en la ley un plazo. Y subsanado el defecto, gozan de la retroacción general de las inscripciones al momento de su presentación (83).

Sistema de folio real, el Registro es llevado por fincas, y constan con detalle la fecha de la inmatriculación, el número de orden, la situación y los linderos, su superficie, cultivo, construcciones y valor... Son esenciales al Registro los documentos complementarios, los planos con la representación gráfica, la lista de inmuebles, las piezas justificativas (contratos o títulos, como la compraventa en estas transmisiones onerosas, permuta, hipoteca, etc.). Se explica ya que los libros se estructuran sobre la base de encasillado y los datos son abreviados, que quedan en todo momento ampliados por la documentación.

Catastro y Registro guardan normalmente paralelismo perfecto. Ha sido preocupación del legislador. La Exposición de motivos así lo anticipaba: «los datos catastrales son, ante todo, el elemento necesario de la designación registral del inmueble, porque constituyen una garantía muy seria del contenido real».

Si el sistema alemán ha sido objeto de alabanzas por su técnica depurada por cuanto, como dice JERÓNIMO GONZÁLEZ (84), «ha obtenido

(82) Artículos 959, 960 y 961, respectivamente.

(83) Véase la Ordenanza hipotecaria.

(84) *Obra citada*.

la seguridad en las transmisiones inmobiliarias y la movilización de los valores territoriales, sin sacrificar la buena fe contractual...», no son menos las dedicadas al sistema de Registro suizo. SERRANO SERRANO (85), elogia la economía legislativa, un *numerus clausus* reducido, concordancia del Registro con el Catastro: la agilidad en las operaciones que permite el sistema de encasillado de libros y lo importante de responsabilizar al Estado por los daños que ocasione el funcionamiento del sistema.

## 8. EL SISTEMA ESPAÑOL EN LA REFORMA

El ordenamiento inmobiliario español, si inspirado en las legislaciones germánicas desde su origen, con la reforma de 1944-1946 queda definitivamente incluido en el área del sistema alemán, como tipo, dentro de los de este grupo.

Sistema de folio real al estar organizada la publicidad sobre la finca, en cuyo respectivo folio ha de constar su historial jurídico. Ha seguido aunque perfeccionada la tónica ya impuesta en la primitiva Ley de 1861. La identificación de los inmuebles en supuestos generales resulta de las circunstancias exigidas para la inscripción (86) en las que ha de hacerse constar la naturaleza, situación, superficie, límites, nombre y número... bien que todos estos datos no provengan como en los sistemas anteriores de un antecedente catastral, como fuera de desear, al no existir esta conexión Registro y Catastro. Con razón puede decir NARCISO DE FUENTES que «la carencia de la base física—añadiríamos documentada—de nuestro Registro, es su gran defecto» (87).

El ámbito del Registro no viene taxativamente limitado, es decir no responde al criterio de *numerus clausus*, sino que es enunciativo y al lado de los indicados en el artículo segundo de la ley, caben otros de naturaleza real, porque el objeto del Registro está circunscrito al «dominio» y demás derechos reales sobre inmuebles (88).

Los redactores de la Ley dejan claramente sentado su propósito y así en la Exposición de Motivos de la de 1944, manifiestan «que las más relevantes características de la presente reforma pueden sintetizarse: una más adecuada protección a los derechos inmobiliarios inscritos, una creciente flexibilidad en el régimen hipotecario y una mayor facilidad para mantener el adecuado paralelismo entre la realidad ju-

(85) Idem.

(86) Artículos 9 de la Ley y 51 del Reglamento.

(87) Registro de la Propiedad y Urbanismo. Ponencia con ocasión del Congreso de Derecho Registral, Madrid, 1961.

(88) Artículos 1.º y 2.º-2 de la Ley.

rídica y el Registro, expurgando a éste de numerosas cargas, virtualmente prescritas, que tanto entorpecen la contratación».

Está plenamente vigente la teoría del título y el modo, al igual que sucede en el sistema suizo, manteniéndose así la tradición jurídica nacional. La inscripción es potestativa y de efectos declarativos (88 bis), textualmente lo expresan los redactores de la Ley, pero será—añaden—«premisa ineludible, con las limitaciones que se establecen para el ejercicio de los derechos sobre bienes inmuebles».

Pero lo que ha sido trascendente regulación en la reforma, que a nuestro objeto concreto importa, es la publicidad registral y sus efectos. La formulación del principio de legitimación y el de fe pública, sitúan en la línea más ortodoxa de sistemas técnicos al español.

Legitimación.—Se establece, dice ROCA SASTRE (89), la regla general de la validez del contenido del Registro. Lo que los asientos proclaman tiene valor prevalente *prima facie* en tanto no se demuestre su inexactitud. Domina la presunción de la verdad del Registro.

La formulación de este principio está comprendida en los artículos 38, párrafo primero; artículo primero, párrafo tercero y el artículo 97 de la Ley.

Dicen así: Artículo 38: «A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales, tiene la posesión de los mismos.»

Artículo primero: «Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos, mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley.»

Artículo 87: «Cancelado un asiento, se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiera» (90).

Dice NÚÑEZ LAGOS (91), que la legitimación da al titular inscrito una posición privilegiada: la misma del sistema alemán. «No en balde, añade, los artículos 38, párrafo primero y el 97 de la Ley, han sido copiados al pie de la letra del 891 del B. G. B.» Para este ilustre Notario, «la legitimación nace con el asiento», frente a la protección dispensada al tercero, que se apoya en su propia ignorancia. «La legitimación subsiste con el asiento, mientras éste no se cancele totalmente.»

---

(88 bis) Es constitutiva en el supuesto de la hipoteca.

(89) *Obra citada.*

(90) Texto vigente redacción de 8 de febrero de 1946.

(91) Conferencia citada.

La apariencia formal—asiento—puede corresponder o no a la realidad. En el primer caso—dice SANZ (92) la legitimación no adquiere una significación especial, ya que los efectos derivarán del derecho mismo. Caso de discrepancia, la legitimación refuerza la apariencia registral y le permite producir todos los efectos propios del derecho inscrito, en tanto no sea contradicho.

Los redactores de la Ley dejaron bien claro su propósito: «El Registro se presumirá exacto e íntegro, mientras judicialmente no se declare lo contrario. Igualmente se presume que el derecho inscrito existe y corresponde al titular.»

Procesalmente, la presunción establecida en la Ley tiene naturaleza *iuris tantum*; lo que ha hecho el legislador, protegiendo o tutelando al titular inscrito, es exonerarle de la carga de la prueba que, como en los sistemas en que el español está inspirado, vuelca sobre el contradictor. Y esa presunción con alcance antedicho comprende todos los supuestos hipotecarios.

Tiene la legitimación una doble vertiente, anota LA RICA (93): objetiva y subjetiva al mismo tiempo: «por un lado se refiere a que el derecho inscrito existe y tiene vigencia y por otro, que pertenece al titular registral».

Las consecuencias de la legitimación, resultan claras de los mismos textos: faculta al titular para ejercitar las acciones reales, propias del derecho inscrito: la presunción posesoria, como apunta el mismo LA RICA (94) concede a la inscripción el valor de una posesión presunta, ya que si el titular, conforme al Registro a tenor del artículo 38, ostenta la posesión, ha de entenderse que en la realidad la ha recibido (que ha mediado a su favor la entrega).

El artículo 1.941 del Código Civil requiere, para la prescripción de la posesión, que ésta sea en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida y el artículo 35 de la Ley establece: «A los efectos de la prescripción adquisitiva en favor del titular inscrito, será justo título la inscripción, y se presumirá que aquél ha poseído pública, pacífica, ininterrumpida y de buena fe durante el tiempo de vigencia del asiento y de los de sus antecesores de quienes traiga causa.» Luego la presunción sentada en el artículo 38, proyectada a este campo, denota uno de los afectos asimismo importantes dimanantes de la legitimación: sitúa privilegiadamente al titular posibilitándole la adquisición con la sola vigencia de su asiento y echando sobre el contradictor la prueba de adverso.

---

(92) *Derecho Hipotecario*, tomo I.

(93) RAMÓN DE LA RICA Y ARENAL: *Valor efectivo de la inscripción en la nueva legislación hipotecaria*, Valencia, 1949.

(94) *Idem*.

El asiento de inscripción del que deriva la fuerza legitimadora ha de ser contradicho, para que la presunción que de él deriva de exactitud e integridad, quede inoperante o desvirtuada y por ello en el mismo artículo 38, párrafo segundo, se establece: «Como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de personas o entidad determinada sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley, cuando haya de perjudicar a tercero.»

En el orden que llamaríamos práctico, el legislador dotó a la legitimación registral de un procedimiento de efectividad consecuente, que los redactores de la Ley explicaban así: «los principios expresados de legitimación y fé pública registral, sufrirían considerable agravio de no ser aplicados hasta sus últimas consecuencias. Si los asientos registrales se presumen exactos e íntegros y al tercero, a título oneroso, sólo le afectan las cargas y condiciones que constan en el Registro, no puede darse a la inscripción *prima facie* un valor inferior al de cosa juzgada». Y más adelante, añade «que la naturaleza, condiciones y efectos de los derechos que sirven de base al procedimiento, aparecen claramente definidos en los asientos registrales, que por ministerio de la ley deben ser considerados exactos e íntegros, mientras no se decida lo contrario. Todo ello ha inclinado a proponer que las acciones reales, no las demás, provenientes de derechos inmobiliarios inscritos, puedan ejercitarse contra los que no inscribieron sus pretendidos derechos, mediante un proceso de ejecución».

Este procedimiento se desenvuelve en el artículo 41 de la Ley, en cuya exégesis no vamos a entrar, ni tampoco en el examen de su naturaleza. Es de trámite sumario conceder un plazo para la oposición al perturbador u opositor de los derechos inscritos y se precisan las causas en las que ha de fundarse la demanda de contradicción, así como el trámite procesal a seguir. Importante es añadir, que la sentencia que ponga fin al procedimiento no produce excepción de cosa juzgada, quedando abierta la vía a las partes, para promover juicio declarativo sobre la cuestión (95).

Publicidad registral. Nos referimos aquí a la publicidad material, a la protección y tutela que dispensa el Registro, dejando para otro lugar la alusión a la publicidad formal. En verdad, opina ROCA SASTRE (96) del principio de publicidad, apenas se habla, y cuando se dice, más parece

---

(95) En nuestro propósito meramente informativo no nos detenemos en otras varias consecuencias que en Derecho español derivan del principio de legitimación, tanto de índole sustantiva como procesal o adjetiva. Numerosa ha sido la literatura jurídica publicada y a ella remitimos al lector.

(96) *Obra citada.*

aludirse a la publicidad formal o informativa y en cambio se muestra relevante «como si le hubiera desplazado o sustituido, el principio de fe pública».

El ordenamiento español, en su regulación actual, ha adoptado sin vacilación alguna el principio de la *fides pública*. En aras de la seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles, el contenido del Registro se declara exacto, cuando se trata de un tercero, que adquirió fiado en el asiento registral, a título oneroso y de buena fe, de quien según el Registro, estaba legitimado para transmitir.

El legislador que ha hecho objeto de particular estudio esta cuestión así lo dice: «La presunción legitimadora sería insuficiente para garantizar por sí sola el tráfico inmobiliario, si el que contrata de buena fe, apoyándose en el Registro no tuviera la seguridad de que sus declaraciones son incontrovertibles.»

El artículo 34 de la Ley «calcado» según NÚÑEZ LAGOS (97) del artículo 973 del Código Civil suizo (98) dice así: «El tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante, por virtud de causas que no consten en el mismo Registro.

La buena fe del tercero se presume siempre, mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro.

Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente.»

En este supuesto de la *fides pública*, la apariencia registral se convierte en realidad indiscutible. La presunción de verdad del Registro es *iuris et de iure* y así estimó necesario establecerlo la Ley (99).

Comenta LA RICA la consecuencia de este principio «el más drástico» de los inmobiliarios. Se traduce en la firmeza para el tercero, al que en nada ha de afectar la nulidad o resolución del derecho de su transferente. Con ello—añade este autor—«se atribuye a la inscripción una presunción irrefragable que legitima de modo absoluto la adquisición».

No ampara la fe pública los datos físicos, como tampoco en el derecho alemán—de preceptos del Código—deriva esta protección (si bien en otro lugar decíamos que la jurisprudencia se inclinaba a la vista como el Catastro se producía, a dar cobertura a tales circunstancias de hecho). La Jurisprudencia española, al contrario, en una serie de decisiones coincidentes, de la Dirección General de los Registros, como del Tribunal

---

(97) Conferencia citada.

(98) Véase nota con su texto.

(99) Exposición de Motivos.

Supremo, precisa que la presunción de exactitud del Registro que comprende la existencia titularidad y extensión de los derechos reales inscritos, «no alcanza a los datos registrales que sean meramente de hecho, como son las circunstancias físicas de la finca» (100).

La publicidad formal está claramente establecida y estructurada en el ordenamiento español. Hay un principio general, contenido en el artículo 221 de la Ley Hipotecaria, que dice: «Los Registros serán públicos para quienes tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos.» En la práctica se valora ampliamente ese fundamento o interés, para consultar el contenido del Registro: sin embargo, en la previsión legal cabe que puedan excluirse pretensiones de mera curiosidad informativa.

Se da a conocer, se exterioriza, por las manifestaciones de los libros: por simple nota informativa (101), o por medio de las Certificaciones. Estas pueden ser literales o en relación: de todos los asientos relativos a una finca, o de varios, o de clase determinada o negativa de no existir ningún asiento relativo a determinado bien o derecho.

Su valor a los fines del principio de fe pública registral, como en supuesto del de legitimación, es notorio: hace patente el contenido del Registro para el caso de inmunidad que el artículo 34 consagra, y ha de ser el vehículo, la necesaria constancia, el modo de acreditar la vigencia del asiento sin contradicción alguna, premisa primera e inexcusable para el ejercicio de las acciones reales derivadas de derechos inscritos, como establece el artículo 41 de la Ley.

Legalidad.—En todo buen sistema de Registro, en los que el contenido de los asientos se presume exacto para el titular, con el valor jurídico que a esta presunción hemos dicho concede el ordenamiento español y absoluto e irrefutable para el tercero, obligado es que antes de toda formalidad, a toda operación registral, preceda un juicio, una valoración a fondo del título en base al cual han de producirse las alteraciones en los libros hipotecarios.

Al igual de como hemos visto estaba presente en los sistemas alemán y suizo, en el sistema español es principio básico. De siempre—queremos decir desde la Ley de 1861—era presupuesto obligado. Para el legislador innovador, que hacía descansar en los principios de publicidad y especialidad aquella Ley, era forzoso procurar que al Registro sólo tuvieran paso «las obligaciones que produzcan derechos reales, cuyos títulos tengan valor jurídico, no aquellos a los que las leyes niegan fuerza coactiva».

(100) Sentencias del Tribunal Supremo de 1947, 1960, 1961. Resoluciones de la Dirección General de 1956, etc.

(101) Artículo 332 del Reglamento Hipotecario, que constituye una novedad.

En varios preceptos se ofrece esta manifestación de la facultad del Registrador, de verificar la documentación que accede al Registro para su consecuente despacho. Tratando de dar concreta referencia, citemos el artículo 18 de la Ley Hipotecaria para los documentos en general y el 99 del Reglamento para su ejecución, en cuanto a los judiciales. El texto de uno y otro es el siguiente (102): Artículo 18 «Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

Artículo 99: La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la Autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.»

Especialidad.—Al examinar el sistema español que nos ocupa, aludimos a su carácter de sistema de folio real. En efecto, confirma lo expuesto el artículo 243 de la Ley que dice: «El Registro de la Propiedad se llevará abriendo uno particular a cada finca en el libro correspondiente. Todas las inscripciones, anotaciones y cancelaciones posteriores relativas a la misma finca se practicarán a continuación, sin dejar claros entre los asientos.

La identificación de las fincas—soporte de los derechos—hemos indicado cómo se produce y las circunstancias requeridas por la Ley. Del mismo modo expusimos el objeto o el ámbito del Requisito, en cuanto a los derechos susceptibles de inscripción, criterio seguido con el inflexible marco—en principio—de su naturaleza real. Réstanos decir aquí ahora que a esta especialidad, es decir, a que finca y derechos consten en folio particular asignado a cada inmueble, y en ese folio todas las formalidades que publiquen su mutación, constitución de derechos, afecciones o extinción, la doctrina atribuye efectos sustantivos y ciertamente del texto del artículo 13 de la Ley, así cabe entenderlo, dice ese artículo: «Los derechos reales limitativos, los de garantía y en general cualquier carga o limitación del dominio o de los derechos reales, para que surtan efectos contra terceros, deberán constar en la inscripción de la finca o derecho sobre que recaigan.»

«Las servidumbres reales podrán también hacerse constar en la inscripción del predio dominante, como cualidad del mismo.»

---

(102) Los artículos 19, 99 a 102 de la Ley. (El 98 y siguientes del Reglamento, etc., desenvuelven la función calificadora del Registrador.)

NÚÑEZ LAGOS (103) comenta este precepto y dice que ha sido concebido como una aplicación del folio real. La única inscripción eficaz es la que se haga en el folio abierto a la finca gravada.

El artículo 13 citado, ha de entenderse en el sentido de que el tercero que consulta el Registro para fundar en él su adquisición circumscribe el examen al folio donde la finca consta desde su origen, al momento en que él procura conocer. Esta situación es la única que a él importa y si adquiere con los requisitos exigidos por el artículo 34, nada que no figurara en el registro particular del inmueble—folio—puede afectarle.

En materia de hipotecas, estableciéndose las dos grandes categorías de voluntarias y legales, éstas han de ser especiales y expresas: en las primeras, separándose en ordinarias y de seguridad y dentro de esta la subespecie de máximum. En las ordinarias el crédito garantizado consta en el Registro con detalle, cuantía, intereses, etc.; en las segundas en sus líneas generales, pero siempre se cumple esencialmente la especialidad (104).

Cuando gravan dos o más fincas, ha de estar distribuida la responsabilidad hipotecaria entre ellas. La hipoteca solidaria no es figura frecuente.

Perduran dos supuestos de hipotecas legales, tácitas: son ellas las establecidas en los artículos 194 y 196 de la Ley, por razón de contribuciones e impuestos a favor del Estado, Provincias o Pueblos, y a favor de los aseguradores. Para tener igual preferencia por mayor suma, se requiere la constitución de hipoteca especial, que surte efectos desde su fecha (105).

Importante. Si al hablar de la inscripción se ha señalado su carácter de potestativa y declarativa, al tratarse de la hipoteca ha de dejarse sentado que reviste naturaleza constitutiva. La hipoteca nace por la inscripción (106).

Prioridad. Está, y con gran fuerza, establecida en el sistema español. La Ley en su artículo 248 establece que «Los Registradores llevarán además un libro llamado Diario, donde en el momento de presentarse cada

---

(103) RAFAEL NÚÑEZ LAGOS: «El Registro de la Propiedad español», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1949.

(104) Se regula la materia de hipotecas legales, Título V de la Ley.

(105) El artículo 194, párrafo primero, dice: «El Estado, las provincias o los pueblos tendrán preferencia sobre cualquier otro acreedor y sobre el tercer adquirente, aunque hayan inscrito sus derechos en el Registro, para el cobro de la anualidad corriente y de la última vencida y no satisfecha de las contribuciones o impuestos que graven a los bienes inmuebles.» Y el 196 dice: «Mientras no se devenguen las primas de los dos años o los dos últimos dividendos, en su caso, tendrá el crédito del asegurador preferencia sobre los demás créditos.»

(106) Artículos 1.875 del Código civil y 145 y 149 de la Ley Hipotecaria.

título extenderán un breve asiento de su contenido.» El 249 fija las circunstancias. Y el (249) requiere que se haga constar en ese asiento la hora. La formulación nos la ofrece el artículo 17 que dice «Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo de dominio de los inmuebles o de los derechos reales sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real. Si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada, durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento.»

Como se advierte, puede darse la preferencia, exclusiva para el título que ha tenido primeramente acceso, y excluyente para cuantos le sean incompatibles: para todos éstos tiene lugar el cierre del Registro. O bien si tal incompatibilidad no se diera, determinará la preferencia o rango.

Los efectos de la inscripción no arrancan desde su fecha sino que su producción toma origen desde la fecha del asiento de presentación (107). Y como puede darse el supuesto de que en un mismo día se presenten títulos relativos a una misma finca y por no incompatibles se efectúe la formalidad registral—inscripción—, el artículo 25 establece: «Para determinar la preferencia entre dos o más inscripciones de igual fecha, relativas a una misma finca, se atenderá a la hora de la presentación en el Registro de los títulos respectivos.»

En este sistema, tan perfeccionado por la reforma, cuyas novedades y avances completos no podemos detenernos a examinar atentos a trazar sus líneas más destacadas, se hallan los principios del tracto sucesivo, tratamiento legal para su reanudación, se mejora el principio examinado de especialidad, manera de procurar la concordancia del Registro con la realidad jurídica, procedimiento sumario para la liberación de cargas, gravámenes, etc.

Contenidas sus disposiciones en la Ley Hipotecaria—texto refundido— de 8 de febrero de 1946 y el Reglamento para su ejecución de 14 de febrero de 1947, reformado y sustituido por el de 17 de marzo de 1959, el sistema hipotecario español, como dice Roca SASTRE (108) «en cuanto proclama y refuerza la legitimación registral y amplía y consolida la fe pública del Registro, hace situar francamente nuestra legislación hipote-

---

(107) Artículo 24 de la Ley.

(108) *Obra citada.*

caria en la órbita de los sistemas inmobiliarios registrales de tipo alemán, si bien no en toda su pureza, sí con las moderaciones, temperamentos y particularidades que al adoptar ambos criterios o principios ha impuesto la prudencia del legislador español, quien les atribuyó cierta impronta autóctona».

Y conocidos los elogios—que en su momento hemos referido—formulados por reputados autores de los sistemas germánicos—alemán y suizo—en los que el vigente en España se ha inspirado, huelga añadir aquí otros, pues a él le son aplicables. Ciertamente ha articulado un sistema que tutela con seguridad el tráfico de inmuebles y da certidumbre al crédito, objetivos de siempre de nuestros legisladores.

## 9. EL SISTEMA DE INTABULACION AUSTRIACA

Está consagrado en el Código Civil de 1811: en el artículo 231 hallamos su formulación: «En los lugares en que existieren registros públicos, provinciales, fundiarios u otros semejantes, el derecho se adquirirá por la inscripción regularmente practicada en los registros públicos» (109). Señalan los autores sus antecedentes en la creación del Libro fundiario de Federico II, donde habían de inscribirse las fincas identificadas y el estado de cargas y en general en normas de derecho prusiano.

Sistema de folio real, el Registro se lleva por fincas y en el correspondiente a cada una de ellas, consta su descripción, propiedad, cargas, modificaciones... Los libros, se muestran con sistema de encasillado: los datos a consignar son reducidos, pero el mapa catastral, en cuanto al elemento físico y el título—copia que se archiva—, disipan toda duda que pudiera plantearse.

Pese a que el Código aparece después del napoleónico, no acusa influencia de éste. Dice KRALIK (110) que los redactores del ABGB—Código Civil—no se habían decidido a renunciar al modo de adquisición, «ya que en Austria también el Registro había sobrevivido a la recepción del derecho romano y la inscripción en el Registro había reemplazado a la *traditio* como modo de adquirir la propiedad inmueble». Renunciar

(109) En el aspecto formal el sistema tabular austríaco fue desenvuelto en la Ley de 25 de julio de 1871, posteriormente objeto de algunas reformas. También importante la Ley de 1878, que crea la necesidad del Mapa Catastral; la consecuente de 1883, imponiendo la coordinación de Catastro y Registro, etc.

(110) WINFRIED KRALIK: *La inscripción en el Registro como modo de adquirir la propiedad*, Madrid, 1961.

—añade—al modo de adquirir habría significado renunciar al efecto constitutivo de la inscripción.

La adquisición de la propiedad se opera, con los tres elementos, de causa jurídica adquisitiva—título—acuerdo para la inscripción e inscripción.

La inscripción, como ha dejado sentado el autor citado, es constitutiva, ya que no otra cosa cabe deducir del precepto legal al comienzo expresado. No es obligatoria y ante una corriente de pasividad que dejaba fuera del Registro parte de la propiedad, reaccionó el legislador, con medidas coercitivas, para llevar a los Libros fundiarios la adquisición y constitución de derechos reales (111), pero hoy, según KRALIK, el principio de inscripción se impone, gracias a la confianza que inspira el sistema.

Los principios de legitimación y fe pública del Registro, como en los de base técnica, están presentes en este austríaco, con su peculiar efecto de la exactitud entendida en lo que proclama el libro, y la tutela al adquirente fiado en su contenido que obra de buena fe. Discutió la doctrina austríaca si esta protección presuponía la adquisición por negocio jurídico oneroso: así lo entendían la mayoría de los autores, que excluyen de tal cobertura registral los derivados de actos gratuitos o lucrativos.

Como en los sistemas de este grupo—tipo alemán—el principio de legalidad es angular: el Registrador—Juez tabular—ha de examinar y valorar el título o acto causal, el acuerdo tendente a la inscripción conjugado con el antecedente del Registro, y de la satisfacción o conformidad por adecuados a la ley, resultará la inscripción, que hemos dicho tiene valor constitutivo. Contra la denegación del Juez, cabe el recurso ante Tribunal superior.

El principio de especialidad se regula minuciosamente. Hemos visto cómo requiere la identificación de los inmuebles, del propio modo ha de precisarse la extensión y contenido de los derechos reales sobre los mismos, y es prolijo en los diferentes supuestos de hipoteca.

## 10. SISTEMA DEL ACTA TORRENS O AUSTRALIANO

Cerramos esta perspectiva de los sistemas de folio real con el llamado del Acta Torrens o Australiano, no obstante considerarlo de difícil aplicación en los países concurrentes al Congreso. Europa y América

---

(111) Ley de 19 de diciembre de 1929.

Latina. Por ello nos circunscribiremos a unas notas generales típicas del mismo, y como en todos fijando la atención en la eficacia de su publicidad, consecuentes con el enunciado de este cometido.

Sistema de folio real, ya que la finca es esencial y está organizado en consideración a ella: a cada inmueble se le asigna un número con su particular folio o registro. Es el punto de partida su inmatriculación.

Cabe distinguir este primer acceso de la finca al Registro y las mutaciones o transmisiones posteriores (112).

El título expedido—título real—ofrece características definidas: se expide en nombre del Estado que sale garante de las consecuencias de la matrícula—o inmatriculación—: ofrece los datos descriptivos de la finca y derechos que la afectan: es el soporte del derecho, de manera que la posesión del título supone la titularidad del derecho real a que se refiere.

El contenido del Registro es exacto: la publicidad que de él deriva es terminante. El certificado de la titularidad registral hace prueba de que la persona en él nombrada se halla en posesión del dominio o derecho real de, o sobre la finca. Este certificado es el ejemplar que se entrega al interesado.

La fe pública alcanza en su protección a los datos físicos del inmueble: lógico, pues previamente a su matrícula o la inscripción ha mediado un control de identidad suficiente.

Se ha afirmado que la inscripción tiene carácter sustantivo; ROCA disiente de este parecer por estimar que el certificado o ejemplar en poder del titular han de conformarse, para su eficacia, con el ejemplar obrante en el Registro, y no ha debido mediar fraude, error, falsedad poder insuficiente, incapacidad del disponente (113) que de existir lo viciaría. Así, pues, el simple pronunciamiento registral a su juicio no sustantiviza el derecho. Lo que es innegable su carácter constitutivo.

La doctrina comparando este sistema, estima que en el *Torrens*, a

---

(112) La inmatriculación responde en síntesis al siguiente proceso: se inicia por una solicitud dirigida al Registrador General por el propietario; para ello llenará un impreso—son impresas estas peticiones—y acompañará los títulos que justifican su derecho: plano a escala del inmueble, certificado de topógrafo o agrimensor jurado y una libranza para cubrir los gastos de las diligencias a cumplir y los honorarios del Registro. Comprobada la identidad de la finca en base a un informe topográfico, pasa a los asesores, quienes tras el examen de la documentación presentada encabezada por la petición y el dictamen propondrán sobre la admisión o denegación de la finca en el Registro.

Se abre un período de publicación, anunciando la pretensión de inmatriculación—o matrícula—, y siendo en un todo conforme, tiene lugar la formalidad registral. El Registrador General expide un título por duplicado, incorporando al libro corriente uno de los ejemplares y entregando el otro al interesado: en él se harán constar las notas de referencia y plano marginal de la finca inmatriculada.

(113) ROCA SASTRE: *Obra citada*.

la manera de los demás de folio real y en concreto el español, puede advertirse el doble juego protector de la legitimación y la *fides pública*; en base al primero actuando el titular apoyado en su certificado como pleno propietario o titular del derecho, cuya condición de tal han de admitir los Tribunales: la fe pública, protegiendo a quien ha adquirido de buena fe y a título oneroso del que según el certificado, coincidente con el obrante en el Registro, era titular (114).

Las transferencias sucesivas, luego de la matrícula o primera inscripción son muy sencillas. Ha de llenarse un impreso—de fácil adquisición—, en él se consignan datos de vendedor y comprador, que firmarán ese impreso, se indica el precio, y han de ser legitimadas las firmas de transmitente y adquirente. Se envía al Registro, es contrastado y valorado—calificado—por los asesores y si es conforme con el ejemplar archivado, en éste y en el título que poseía el vendedor se hace constar la transferencia, y el comprador queda así legitimado.

La coincidencia del ejemplar del Registro y el Certificado u otro en manos del titular, con perfecto paralelismo, hace que no puedan estimarse otros derechos reales sobre la finca que los inscritos y éstos puedan proyectar su potencialidad. No obstante, no llega a alcanzar el pronunciamiento registral el valor de cosa juzgada, ni a paralizar los efectos de la causa jurídica transmisora, es decir, los contratos en los que se concertó la transferencia o mutación real.

ANGEL DE LA FUENTE JUNCO

Registrador de la Propiedad

---

(114) Pero la eficacia del sistema con la autoridad que así ha de reconocérsele la explica su creador, sir ROBERT TORRENS, diciendo: «El título de propiedad, por excelente que sea, se parece a un lingote de oro. A cada transferencia es preciso pesarlo y ensayarlo, y para esto quitarle un trocito. Pero una vez acuñado, el lingote se transforma en moneda legal y puede pasar de mano en mano, sin deterioro ni pérdida de tiempo. El registro de la finca y la entrega del título equivalen a la acuñación de la moneda.» Tomado de JERÓNIMO GONZÁLEZ, *obra citada*. Este sistema data de 1.º de julio de 1858, en que entró en vigor para Australia del Sur la South Australian Property Act de 27 de enero del mismo año.