

Algunas reflexiones sobre el sistema registral venezolano

I

ORIENTACIONES GENERALES

Dispone el artículo 796 del Código civil: «La propiedad se adquiere por la ocupación. La propiedad y demás derechos se adquieren y transmiten por la Ley, por sucesión, *por efecto de los contratos*. Pueden también adquirirse por medio de la prescripción.»

Y acorde con tal normativa, establece el artículo 1.161 del mismo Cuerpo legal: «En los contratos que tienen por objeto la transmisión de la propiedad u otro derecho, la propiedad o derecho se transmiten y se adquieren *por efecto del consentimiento legítimamente manifestado*, y la cosa queda a riesgo y peligro del adquirente, aunque la tradición no se haya verificado.»

Aparece de esta manera adherido nuestro Ordenamiento al régimen franco-italiano de transmisión y adquisición de la propiedad y demás derechos reales por efecto del mero contrato (título, contratos con eficacia real o dispositiva), sin necesidad de aditamento o complementación alguna (modo, inscripción registral, tradición). Es decir, abandonando la tradición romanista, el sistema venezolano de mutaciones o cambios de los derechos reales ha prescindido de la distinción entre *titulus* y *modus adquirendi* para acogerse al principio de *nudus* o *solus consensus* (*vendre c'est aliener*) en las modificaciones de las titularidades reales.

Consecuentemente, si la transmisión o constitución de derechos reales se producen con absoluta prescindencia de cualquier actuación jurídica distinta del contrato enajenatorio, resulta obvio que la transcripción en el Registro de los actos y derechos registrables no podrá tener otro valor que el meramente declarativo, por lo que, y a diferencia de lo que sucede en los sistemas germánicos estrictos, la constatación registral de los derechos reales no es una forma de ser (salvo el caso de la hipoteca), sino una forma de valer (por razón de la eficacia civil especial que la misma les atribuye). El derecho ya está formado cuando accede al Registro; ahora bien: tal acceso, por virtud de la publicidad a que da lugar, añade al derecho unos efectos singulares de los que antes carecía.

Admitido por nuestro ordenamiento el principio consensualista de transmisión del dominio y constitución de los derechos reales por el solo efecto del contrato, y, como consecuencia de ello, relegado el Registro a la mera publicidad, sin valor ni efecto constitutivo, estableciendo como objeto propio del mismo el título constitutivo del derecho real, es decir, el acto o contrato, no se crea, empero, que tal régimen es mantenido irrestrictamente en todo caso. La publicidad posesoria y la publicidad registral, con la apariencia legitimadora que una y otra crean, provocan en ciertos supuestos una desvirtuación del estricto principio consensualista, sacrificando la regularidad del tráfico jurídico de los bienes en aras de la seguridad o protección del mismo.

Así, según el artículo 1.162 del Código civil: «Cuando por diversos contratos se hubiese alguien obligado a dar o entregar alguna cosa mueble por naturaleza, o un título al portador, a diferentes personas, se preferirá la persona que primero haya tomado posesión efectiva con buena fe, aunque su título sea posterior en fecha.» Con lo que resulta que, enajenada una misma cosa mueble a distintos adquirentes, si el segundo toma posesión de ella, deviene su propietario, derogándose el principio *prior tempore potior iure* y marginándose la operancia transmisiva del nudo contrato que, en relación al primer adquirente, debería ser bastante, si operase absolutamente la regla general, para haberle hecho propietario del bien mueble enajenado.

Conjugando el precepto aludido con el artículo 794, tendremos

que, en el sistema venezolano, la necesidad de proteger o asegurar el comercio jurídico mobiliario determina que la posesión de buena fe de los bienes muebles por parte de su adquirente devenga en titularidad (del derecho de propiedad o de otro derecho real de contacto) con indiferencia de que el transmitente no sea propietario o titular por haber dejado de serlo o por no haberlo sido nunca (*adquisición a non dominio*).

Mas ¿qué sucederá en relación a los bienes inmuebles?

Los Registros de la propiedad inmueble están dirigidos, fundamentalmente, a dar seguridad en el comercio de los bienes inmuebles. La publicidad registral, creando una apariencia legitimadora suficiente como para proteger a quien en ella confía, se orienta a dar a conocer los derechos reales a los terceros interesados, protegiéndoles contra el fraude y manteniéndose a cubierto de aquellos derechos que por no haber acudido al Registro se conservan clandestinos. Y es que si no fuese así la institución registral no tendría razón alguna de existir, pues, reducida a mero órgano informativo destinado a dar a conocer la existencia de derechos reales inmobiliarios, pero en forma tal que en todo caso, y sin excepción, la realidad jurídica extrarregistral ha de prevalecer e imponerse sobre la situación jurídica aparente, formal o tabular que los pronunciamientos registrales proclaman, viene a transformarse en una especie de fichero de derechos reales o de actos inscribibles, accesible a la curiosidad del interesado en consultarlo, mas perfectamente inútil por no procurar una eficacia jurídica, sino meramente fáctica. «Mientras la información suministrada por el Registro no lleva aneja alguna garantía de exclusividad o de certeza—ha escrito acertadamente LACRUZ BERDEJO—el Registro no pasa de ser como una hemeroteca: cualquiera puede consultar allí los periódicos puestos a disposición del lector, pero sin que la Dirección asegure la certeza y exactitud de las noticias. No hay, pues, propia publicidad, sino mera publicación de hecho» (1). Porque, efectivamente, la publicidad suministrada o producida por un Registro no es auténticamente jurídica, mientras que, al menos en algunos casos, la falta de armonía entre la realidad jurídica extrarregistral y el contenido

(1) LACRUZ BERDEJO: *Lecciones de Derecho inmobiliario registral*, 2.ª edición, Zaragoza, 1957, pág. 10.

de los asientos registrales no se decida a favor de estos últimos.

Por ello, indefectiblemente, la generalidad de los Registros inmobiliarios estatuyen una presunción de exactitud a favor de lo por ellos manifestado, en forma tal que, a fin de garantizar el tráfico jurídico de los bienes inmuebles, el contenido registral, cuando el mismo se halle en desacuerdo con la realidad jurídica, se presume verdadero (con presunción *iuris et de iure*) o se finge por la Ley irrefutablemente exacto en beneficio de los terceros, que, reuniendo ciertas condiciones, adquieran fundados en él.

Ahora bien; el ámbito de operancia de la citada presunción o, lo que es lo mismo, la protección procurada por el Registro, varía sensiblemente de unos sistemas registrales a otros. Desde un mínimo hasta un máximo. El mínimo de protección corresponde a aquellos Registros que admiten tan sólo la llamada fuerza negativa o preclusiva de la publicidad; el que inscribe su derecho se halla a cubierto de los ataques de cualesquiera contradictores que no hayan inscrito su derecho o que lo hayan hecho con posterioridad a él, pero no se garantiza la validez de la titularidad del *tradens* o la de los causantes de éste, de forma tal que la nulidad, resolución, revocación o rescisión de una de ellas alcanza y perjudica a todos los adquirentes posteriores. Esta es la eficacia propia de los sistemas registrales de transcripción (francés, italiano, belga, holandés, portugués, venezolano, etcétera): lo no inscrito no perjudica a tercero inscrito. Haciendo jugar escuetamente el principio de inoponibilidad de lo no inscrito, la constatación registral de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre inmuebles no dota a los mismos de un valor mayor del que tenían antes de acudir al Registro. La toma de razón registral no sana o convalida la titularidad claudicante del transmitente. Estamos en presencia del que se ha dado en llamar sistema latino de protección.

El máximo de protección registral corresponde a aquellos sistemas en los que la inscripción, por su propia sustantividad, da lugar al nacimiento o a la extinción de los derechos reales independientemente de la validez o eficacia de los títulos registrados. «Se atribuye a la inscripción—escribe Roca Sastre—la virtud de operar la modificación jurídica consiguiente, aunque el negocio jurídico registrado sea inválido, de modo que quien consigue ins-

cribir a su favor un derecho real por medio de una falsificación del título, deviene por obra y gracia del Registro verdadero titular de dicho derecho real» (2). En tal tipo de Registro, consecuentemente, no puede cuestionarse la nulidad o validez de los actos transmisivos, pues, en todo caso, el acceso al Registro procura el derecho al titular inscrito. La inscripción, al purgar o sanar todo vicio que pudiera tener el título presentado, determina que el mundo tabular o registral sustituya por completo a la realidad extrarregistral: en materia de derechos reales inmobiliarios, la única realidad, la única verdad, es la formal proclamada por libros del Registro (es el sistema que se apoya en el denominado principio de la fuerza probante o eficacia jurídica formal del Registro, y al que pertenecen el régimen inmobiliario australiano y algunas ordenaciones registrales alemanas del siglo pasado).

Pues bien: entre estos dos puntos extremos existe un tercer modelo que agrupa los llamados sistemas germánicos, también denominados por algunos autores sistemas registrales de desenvolvimiento técnico. En ellos, por razones de seguridad jurídica, los datos registrales prevalecen sobre la realidad jurídica extrarregistral, en tanto en cuanto no se demuestre su inexactitud. Se presume la exactitud del Registro mientras no se demuestre lo contrario; mas, si se trata de tercero que ha adquirido por negocio jurídico fundándose de buena fe en el contenido del Registro, la aludida presunción *iuris tantum* deviene en presunción *iuris et de iure*, procurando la firmeza e inatacabilidad de la adquisición (principio de la fe pública registral). La confianza en la apariencia resulta plenamente protegida, pues todo aquel que adquiere un derecho del titular inscrito, reuniendo las circunstancias exigidas por la Ley, lo adquiere con la consistencia y extensión que resulten del Registro, subsanándose o convalidándose los defectos que pudiera tener la titularidad del transferente, ya por no pertenecerle el derecho enajenado, ya por tenerlo limitado en virtud de causas no proclamadas registralmente.

No estamos aquí en presencia, meramente, como sucedía con los Registros del primer grupo, de una protección de la confianza

(2) ROCA SASTRE: *Derecho Hipotecario*. I, Barcelona, 1954, pág. 220.

en una apariencia de tipo negativo (el hecho de que no aparezca registrada ninguna enajenación crea la apariencia de que continúa la titularidad en el transmitente, lo que da derecho al segundo adquirente que acude al Registro a imponerse sobre el primer adquirente que omitió la constancia registral—lo no inscrito no perjudica a tercero—), sino de algo más, de una protección total de la confianza en la apariencia registral o tabular. Se protege al tercer adquirente, no sólo cuando la inexactitud del Registro proviene de la incompatibilidad o contradicción entre títulos relativos a modificaciones reales de los que los de fecha anterior no llegaron a inscribirse, mas si los de fecha posterior, sino también cuando la inexactitud procede de falsedad, nulidad o defecto del título que provocó la inscripción y dichas circunstancias no constaban en el Registro. Es decir, el tercero protegido lo está, no solamente contra todo lo que siendo registrable no haya sido registrado, sino asimismo contra las causas no publicadas que acarreen nulidad, resolución, rescisión, revocación o reducción del derecho del transferente (por lo que, y consecuencialmente, si el acto dispositivo es intrínsecamente válido, al subsanarse o convalidarse la preexistencia del derecho en el *auctor*, resulta marginada la operancia estricta del principio romanista *resoluto iure dantis resolvitur et ius accipientis*).

Frente al régimen de la fuerza preclusiva de la publicidad, que no garantiza la validez del título del *tradens*, ni, por ende, protege contra la agresión de otros titulares inscritos, nos hallamos frente al régimen de la inscripción convalidante, por cuya virtud el tercero de buena fe deviene en titular real y firme del derecho adquirido, aunque, por defectuosa o deficiente titularidad, no lo tuviese en transmitente, resultado protegido tanto de los actos no publicados como de los vicios de los títulos inscritos (protección contra el sucesor y contra los anteriores titulares—*auctores*—, de quienes procede su derecho).

A este tipo registral intermedio pertenecen los regímenes inmobiliarios de más adecuado, realista y progresista desenvolvimiento: alemán, suizo y español. En ellos resulta acogido, no sólo el sistema latino de protección, sino igualmente el sistema germánico de protección (o, en expresión del hipotecarista TIRSO CARRERERO, están protegidos conjuntamente el tercero latino y el

tercero germánico) (3). O, lo que es lo mismo, la fe pública registral, auténtico fundamento de todo genuino Registro de la Propiedad, despliega su eficacia en sentido positivo, proclamando, en beneficio del tercer adquirente, la existencia y substancia de los derechos inscritos (legitimación para el tráfico, Registro exacto o cierto), y, en sentido negativo, desconociendo, a favor de dicho tercero, la existencia de todas aquellas titularidades reales no obrantes en el Registro o que en éste aparecen como extinguidas o canceladas (Registro íntegro o completo). El hipotecarista SANZ FERNÁNDEZ expresa la misma idea con las siguientes palabras: «La seguridad prestada al adquirente (en virtud del juego del principio de la fe pública registral) se extiende a todo aquello que pueda limitar el derecho del transferente, ya por vicios o defectos en su título de adquisición, ya por tener su derecho limitado en virtud de títulos dispositivos no inscritos. Consecuencia de ello es que pueda tener un doble sentido: el de validez y eficacia de los títulos inscritos y el de no existencia de ninguna limitación del derecho del transferente» (4).

(3) Plasmación legal del principio de que la inscripción del derecho del *tradens* crea una apariencia registral positiva en la que puede confiar el *accipiens*, son las siguientes normas:

Parágrafo 892 del Código civil alemán: «En beneficio de aquel que adquiera por negocio jurídico un derecho sobre una finca o un derecho sobre tal derecho, el contenido del Registro vale como exacto, a no ser que contra dicha exactitud esté practicado un asiento de contradicción o que la inexactitud sea conocida para el adquirente.»

Artículo 793 del Código civil suizo: «El que adquiere la propiedad u otro derecho real, fundándose de buena fe en una inscripción del Registro de la Propiedad, es mantenido en su adquisición.»

Por su parte, la Ley Hipotecaria española, tras establecer en su artículo 32 que los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad no perjudican a tercero, dispone en el 34: «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.» Diversos preceptos de la misma Ley desarrollan o complementan el principio transcrito, principalmente los artículos 13, 15, 40, 69, 76 y 144.

De ellas resulta que, a diferencia de lo que sucede en los regímenes registrales, donde, fundamentalmente, tan sólo juega el principio de inoponibilidad, en los sistemas donde la fe pública registral juega tanto en su aspecto negativo (Registro íntegro o completo) como en su aspecto positivo (Registro exacto), el adquirente puede confiar en que lo que no figura inscrito no existe y en que lo que figura inscrito existe irrevocablemente.

(4) SANZ FERNÁNDEZ: *Instituciones de Derecho hipotecario*, I, Madrid, 1947, pág. 372.

II

CONSIDERACION DEL ARTICULO 1.924 Y CONCORDANTES
DEL CODIGO CIVIL VENEZOLANO

El artículo 1.924, con redacción harto desdichada e imprecisa, establece lo siguiente: «Los documentos, actos y sentencias que la Ley sujeta a las formalidades del Registro (arts. 1.920, 1.921 y 1.922), y que no hayan sido anteriormente registrados, no tienen ningún efecto contra tercero que, por cualquier título, haya adquirido y conservado legalmente derechos sobre el inmueble.»

Este es el precepto fundamental dado en el Ordenamiento registral venezolano para asegurar o proteger el comercio jurídico inmobiliario. Recoge el principio de la fe pública registral, mas no en su integridad, sino tan sólo en uno de sus dos posibles aspectos, el aspecto negativo (conflicto entre un título inscrito y otro no inscrito: lo no inscrito no perjudica al que inscribe). En su virtud, el Registro se presume, *iuris et de iure*, integro, pero no exacto, pues deja al que inscribió su adquisición bajo la latente amenaza de las acciones de impugnación procedentes de la genealogía de titulares registrales y de la sucesión de títulos por razón de defectos en la titularidad del transferente (así, anulada una compraventa por vicios del consentimiento o incapacidad del enajenante, la nulidad alcanza a todos los adquirentes, con indiferencia de que hayan registrado o no su adquisición).

De todas maneras, aunque recogida tan parcialmente la doctrina de la protección a la confianza en la apariencia registral, es evidente que la misma resulta suficiente para desvirtuar, por razones de garantía del tráfico jurídico, la operancia en forma absoluta y en la totalidad de los supuestos del principio de transmisión y adquisición de los derechos reales sobre bienes inmuebles por efecto del solo contrato (*nudo consensu*), pues en todo caso de doble enajenación de un mismo derecho real o de derechos reales incompatibles o contradictorios a distintos adquirentes, resulta que, si bien, de acuerdo a los artículos 796 y 1.161 del Código civil, el verdadero titular debería ser el primer adquirente, por injerencia

del artículo 1.924, si dicho primer adquirente no registró el negocio transmisivo, habiéndolo hecho el segundo respecto al suyo, es este último quien deviene en real y firme titular, por más que su adquisición sea posterior en el tiempo (inoponibilidad del acto no registrado).

Tendremos, pues, que tanto el artículo 1.162, en el ámbito de los bienes muebles, como el artículo 1.924, en el de los bienes inmuebles, vienen a desvirtuar el sistema ordinario civil de transmisión y constitución de los derechos reales por virtud del simple contrato dispositivo, cuando en la hipótesis de que un mismo bien sea enajenado sucesivamente a distintas personas se den los supuestos en dichos preceptos contemplados (posesión o registro del segundo adquirente, respectivamente).

Y decimos que en la hipótesis contemplada resulta desvirtuada o, si se quiere, en términos más suaves, vencida la eficacia transmisiva normal del contrato, pues si consideramos el caso clínico de doble enajenación que es la doble venta de un mismo inmueble, veremos cuál es la incidencia del principio recogido por el artículo 1.924 sobre aquélla. Quien vende por segunda vez la misma finca, de acuerdo al artículo 1.161, si el primer contrato es intrínsecamente válido, ya no es propietario de ella y, por tanto, mal podrá transferir su dominio al segundo adquirente (*nemo plus iuris ad alium trasferre potest quam ipse habet*), por lo que, en principio, debería concluirse que la segunda compraventa es ineficaz. Mas la necesidad de dar seguridad jurídica a las transacciones determina que si la primera venta no ha sido inscrita, y si lo ha sido la posterior, se hace prevalecer el título inscrito sobre el no inscrito («... y que no hayan sido anteriormente registrados, no tienen ningún efecto contra terceros que, por cualquier título, hayan adquirido y conservado legalmente derechos sobre el inmueble...», fórmula de defectuosa redacción en su parte final, pues debería decir: ... no tienen ningún efecto contra terceros que, por cualquier título, hayan adquirido derechos sobre los inmuebles en virtud de un acto registrado), en el sentido de que el Registro atribuye la propiedad al segundo adquirente que se adelantó a inscribir. Nos hallamos, pues, en presencia de una atribución *ex lege* de la propiedad al primer inscribiente, que parece hallarse muy cerca de la inscripción constitutiva (así lo

han sostenido diversos autores, VILLARES PICÓ, HERMIDA, GÓMEZ GÓMEZ, para quienes, en los sistemas de inscripción declarativa, como el nuestro, el principio de inoponibilidad de lo no inscrito determina que dicha inscripción se torne constitutiva por lo que respecta al tercer adquirente del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles) (5), y que semeja hacer válidas *erga omnes* las adquisiciones *a non domino* de los derechos reales, pues si existió una primera enajenación en virtud de la cual su *auctor* se desprendió de la titularidad del derecho, la consecuencia normal parece ser, en principio y sin entrar ahora en disquisiciones dogmático-jurídicas, que con indiferencia de que el derecho sea inscrito o no, el titular enajenante, queda en forma absoluta despojado del mismo.

El precedente remoto del artículo 1.924 del Código civil venezolano se encuentra en el artículo 3.º de la Ley francesa de 1855, matriz de los sistemas latinos de transcripción, que disponía: «Hasta la transcripción de los derechos resultantes de los actos y sentencias enunciados en los artículos precedentes no pueden ser opuestos a terceros que tienen derechos sobre los inmuebles y los han conservado conforme a las leyes.»

La similitud entre este precepto y el artículo 1.924 del Código civil es tan patente, que no puede haber duda alguna a qué gran grupo de regímenes inmobiliarios aparece afiliado el sistema registral venezolano. Estamos en presencia de un sistema perteneciente a la categoría de los que se han dado en llamar sistemas latinos de transcripción frente a los denominados sistemas de fe pública del Registro (porque en ellos se protege al tercer adquirente contra la inexactitud registral y contra los vicios posibles que puedan provocar la invalidación, resolución o rescisión de la titularidad del transferente—el Registro se presume íntegro y exacto—), germánicos o sistemas de desenvolvimiento técnico (por jugar en ellos íntegramente el principio de la fe pública registral, base de la institución del Registro), o, lo que es lo mismo, el sistema inmo-

(5) VILLARES PICÓ: *La posesión y el Registro*, en «R. C. D. I.», 1947, páginas 437, y siguientes, y *La Ley Hipotecaria de 1861*, en «R. C. D. I.», 1960, páginas 1.947 y siguientes. HERMIDA: *El Derecho inmobiliario español*, en «R. C. D. I.», 1951, pág. 722. GÓMEZ GÓMEZ: *¿Inscripción declarativa o constitutiva?*, en «R. C. D. I.», 1949, pág. 788, y *Ámbito de aplicación del llamado principio de fe pública registral*, en «R. C. D. I.», 1952, págs. 560 y siguientes.

liario registral venezolano se ubica entre aquellos sistemas que al comienzo de este trabajo caracterizábamos por la peculiaridad de que en ellos el Registro de la propiedad inmueble otorga al tráfico jurídico fundiario el mínimo posible de protección o seguridad (publicidad con fuerza meramente negativa o preclusiva) (6).

Los sistemas de transcripción contemplan tan sólo, al menos en principio, la pugna o conflicto entre títulos incompatibles o contradictorios entre sí traslativos de la propiedad de inmuebles o de constitución, declaración, reconocimiento, modificación o extinción de derechos, gravámenes o cargas reales sobre los mismos, principalmente cuando los de fecha anterior no han llegado a inscribirse, mas sí los de fecha posterior. En semejante conflicto, suele servir de prototipo el caso clínico de la doble venta por el propietario de un inmueble sucesivamente a favor de dos personas. La pugna de intereses planteada en este caso límite y crítico de la doble venta, «desde donde hay que contemplar—como apunta TIRSO CARRETERO—el fenómeno traslativo en sus matices más delicados» (7), la resuelven los sistemas de transcripción a través de un mecanismo elemental y simple: el juego del principio de prioridad en su más desnuda absolutividad (8). En cuya virtud, la primera o anterior venta, que no se ha inscrito, no puede perjudicar a tercero, tercero que, en el caso contemplado, es el segundo o posterior adquirente que tempestivamente transcribió su título de compra.

(6) Hablamos del mínimo posible de seguridad, pues ya hemos tenido ocasión de considerar que por debajo de ese mínimo el Registro de la Propiedad raíz deja de ser jurídico para transformarse en un ente de valor puramente informativo, a la manera de fichero de derechos reales con eficacia meramente fáctica (publicación de hecho). Tal sucede cuando a todo trance y sin excepción se hace prevalecer la realidad jurídica extrarregional sobre la apariencia registral (la titularidad real vence a la titularidad formal o tabular: *ubi rem meam invenio, ibi vindico*).

(7) TIRSO CARRETERO: *Retornos al Código civil (Retorno al artículo 606)*, en «R. C. D. I.», 1965, pág. 120.

(8) Parece ser que tal prioridad está inspirada, sin mayor identidad de esencia al respecto, en la prioridad de la tradición en el caso de la doble venta, que en base a la Ley *Quotiens* (C. 3, 32, 15) tuvo aplicación justificadamente (admisión de la teoría del título y el modo en las mutaciones jurídicas reales) en la etapa del *ius commune* intermedio. Como ha significado algún autor, resulta absurdo trasplantar este criterio de prioridad en la tradición (que en nuestro sistema tiene acogida, como hemos visto, a través del artículo 1.162, C. c., en relación a los bienes muebles) a los inmuebles en función de los Registros de publicidad por falta de paridad.

«*Prior in tempore potior in iure*. Esta es la solución mágica. La conciencia del legislador—escribe el maestro ROCA SASTRE—adopta aquí un argumento que le tranquiliza: es justo que el que fue negligente o remiso en acudir a la transcripción sufra el justo castigo de quedar inoperante su adquisición. Esta transcripción es, pues, *suficiente* para que aquella adquisición transcrita prevalezca, siempre, claro está, que el contrato de compraventa sea *válido*; no se requiere ningún otro requisito, ni siquiera la buena fe. De la validez o vigor de la titularidad del vendedor el sistema para nada se preocupa, por ser un problema ajeno a todo lo que no sea la oportunidad en el logro de la transcripción, pues es lo único de que se trata» (9).

Los sistemas de fe pública del Registro adoptan una posición mucho más amplia y desarrollada. La prioridad juega también en ellos, pero la subordinan, no sólo a la validez intrínseca del negocio adquisitivo del tercero, sino, y principalmente, a la buena fe de dicho tercero y, consecuencialmente, al tutelarse la confianza de éste en los datos registrales, a la previa inscripción del derecho a favor del transmitente (que la legitima para el tráfico al facultarle para disponer válidamente por negocio jurídico, con indiferencia de que sea o no *verus dominus*), y aun en algunos Ordenamientos, como el español, a la onerosidad del negocio adquisitivo. «En estos sistemas—retornemos a la exposición de ROCA SASTRE—no se habla de sanción a la negligencia en inscribir la adquisición, sino de proteger la confianza del tercer adquirente en el contenido del Registro, y la protección de la fe pública registral opera a todo evento jurídico, esto es, *ante cualquier supuesto de inexactitud* de tal contenido, aunque emane la posible inexactitud del hecho de no haber tenido acceso a los libros algún título o relación jurídica inmobiliaria registral, dentro del alcance que permita la circunstancia de no ser constitutiva la inscripción» (10).

Sin embargo, si las diferencias apuntadas entre uno y otro tipo de sistemas se muestran palmarias en el plano teórico, y aun en una realidad legislativa pretérita, tienden a difuminarse cada día

(9) ROCA SASTRE: *El problema de la relación que respecto del artículo 34 de la Ley Hipotecaria guarda el artículo 32 de la misma*, en «R. C. D. I.», 1965, pág. 810.

(10) *Ibid.*, págs. 810-811.

más en los Ordenamientos inmobiliarioregistrales del momento. Y ello no por la cabida que en el Derecho alemán se pueda dar al sistema latino de protección (tercero latino) a través de la fuerza vinculante del *Einigung* (acuerdo sobre el cambio real perseguido) formal (con forma público notarial o judicial) y de la *Vormerkung* de la pretensión personal derivada de la compra en documento público (11), sino fundamentalmente porque en las últimas décadas los sistemas registrales de transcripción, sentidas en carne propia las deficiencias asegurativas de tales regímenes, y resentido, por ende, el tráfico jurídico, sobre inmuebles de creciente importancia y

(11) TIRSO CARRETERO, *loc. cit.*, págs. 111-116. Dispone el parágrafo 873 del «B. G. B.»: «Para la transmisión de la propiedad de una finca, para el gravamen de una finca con un derecho y para la transmisión o el gravamen de un derecho sobre finca, es necesario el *acuerdo* del titular y el de la otra parte sobre la modificación del derecho (*Einigung*) y la *inscripción* de éste en el Registro (*Eintragung*), en tanto la Ley no prescriba otra cosa.»

«Antes de la inscripción están vinculadas las partes por el acuerdo solamente, cuando las declaraciones se han otorgado judicial o notariamente o se han emitido ante el Registro o si el titular ha entregado a la otra parte una autorización de inscripción conforme a los preceptos de la Ordenanza del Registro.»

Los autores alemanes han dado distintos sentidos a la frase «están vinculadas las partes por el acuerdo solamente..», del párrafo segundo del parágrafo recién transcrito. Así, para ENDEMAN, FUCH y OBERNECK, las citadas palabras no significan otra cosa que estar obligadas las partes personalmente: no se ha rebasado la esfera del derecho personal, a pesar del contrato causal y del *Einigung*. Para ENNECCERUS-WOLFF, estar vinculado en el precepto cuestionado quiere decir no poder revocar unilateralmente; la revocación unilateral sería no sólo ilícita, sino ineficaz; pero el acuerdo vinculante puede ser suprimido mediante un nuevo contrato en tanto no haya inscripción; estar vinculado no significa estar obligado, pero tampoco tener limitado el derecho de disposición. Y, en fin, no han faltado quienes, como KOFFKA y SIMON, han sostenido que estar vinculados significa tener limitado el derecho de disposición: el segundo acuerdo, que contradiga el primero, contiene una revocación de este, y, por tanto, sera ineficaz y prohibido, o sea, que estar vinculado quiere decir no poder disponer a favor de otro. De aceptarse esta posición, duramente criticada por ENNECCERUS-WOLFF, parece habría que admitir que en el Derecho germánico, y en relación a la transmisión o constitución de los derechos reales inmobiliarios, cuando medie acuerdo formal vinculante, el derecho está transmitido o constituido sin necesidad de inscripción, si bien tan sólo *inter partes*, por virtud de tal acuerdo, con lo que el supuesto típicamente latino de doble venta con transcripción anterior de la segunda vendría a configurarse con el ordenamiento teutón como un supuesto de doble venta notarial con doble *Einigung*, con inscripción de la segunda, atribuyéndose similarmente en uno y otro caso la propiedad del objeto al que primero acudió al Registro (lo no inscrito no perjudica al que inscribe). Juego del principio latino de inoponibilidad de lo no inscrito, que es totalmente improcedente en el Derecho alemán cuando se sostiene en forma irrestricta que el B. G. B. exige en todo caso y a todo efecto (tanto *inter partes* como *erga omnes*) la inscripción para que el derecho real exista (inscripción constitutiva).

magnitud, están volviendo los ojos hacia el sistema germánico de protección, observándose una sostenida y progresiva tendencia en pro de la admisión, en forma cada vez más amplia, de la operancia de la fe pública registral como mecanismo subsanador de la falta de preexistencia de la facultad de disponer en el transferente de derechos reales inmobiliarios. Observemos al respecto:

El párrafo primero del artículo 30 de la Ley francesa de publicidad fundiaria de 4 de enero de 1955 (12) recoge en su forma tradicional el clásico principio de inoponibilidad frente a tercero del acto no transcrito, pero sigue un párrafo segundo que supone una franca y revolucionaria tutela del titular registral contra las situaciones claudicantes o debilidades de la titularidad de su transferente en virtud de causas que para el momento de la transcripción el Registro no publica ni radican en la Ley. Dispone, en efecto, el párrafo segundo del citado artículo 30: «La resolución, revocación, anulación o rescisión de un derecho objeto de mutación o constitución de algún acto transcribible, cuando produzcan efecto retroactivo, *no son oponibles* a los causahabientes a título singular del derecho aniquilado, a menos que la cláusula en virtud de la cual se haya operado tal resolución, revocación, anulación o rescisión conste anteriormente publicada o si la causa radica en la Ley.»

Claramente se vislumbra la importancia trascendental del precepto copiado. En su virtud, el Registro francés ya no es un Registro de publicidad meramente negativa destinado a evitar las dobles enajenaciones, sino que a su publicidad se le ha venido a dar también la eficacia positiva o sustantiva, en el sentido de que en relación al tercer adquirente el derecho del transferente tiene la extensión y consistencia que resulta del Registro. La toma de razón registral provoca la subsanación o convalidación de la titularidad del transmitente, en beneficio de tercero, cuando el vicio o defecto que afecte a la misma no conste en forma pública por la Ley o

(12) «Los actos y decisiones judiciales sujetos a publicidad son, si no han sido publicados, inoponibles a terceros que sobre el mismo inmueble hayan adquirido, del mismo autor, derechos concurrentes en virtud de actos o decisiones sujetas a la misma obligación de publicidad y publicados, o que hayan hecho inscribir privilegios o hipotecas. Son igualmente inoponibles, si han sido publicados, cuando los actos, decisiones, privilegios o hipotecas, invocados por estos terceros, hayan sido anteriormente publicados»

por el Registro. Ahora, para el tercer adquirente, el contenido registral se presume exacto (con presunción *iuris et de iure*), en forma tal que, en su beneficio, el titular aparente o tabular fungirá de titular real, disponiendo en forma válida de los derechos reales publicados a su favor. Ya no estamos en presencia de una escueta y raquítica protección de la confianza en la apariencia negativa, sino ante una protección de la confianza en la apariencia íntegra (tanto negativa como positiva), con lo cual se vigoriza singularmente la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias: para el tercer adquirente los derechos reales existen y subsisten en la forma y medida que el Registro patentiza, no perjudicándole las causas de resolución, revocación, rescisión o anulación de aquéllos que éste no manifieste. La inexactitud registral (13) producida ya porque el que aparece como titular registral de un derecho ha dispuesto de él con anterioridad, en todo o en parte (ha dejado de ser titular real), ya porque en ningún momento le ha pertenecido (nunca fue titular real), no afecta al tercer adquirente, que, en uno y otro caso, resulta beneficiado por el mecanismo de la adquisición registral *a non domino*. ¡Qué poco distantes nos hallamos del régimen de protección pautado por el parágrafo 892 del Código civil alemán y por el artículo 34 y concordante de la Ley Hipotecaria española! ¡Y qué poco exacto resulta hoy día sostener que el sistema registral francés no es más que un sistema de transcripción, dispensador de la mera protección latina que genera el principio de inoponibilidad! (14).

Igualmente sucede en la legislación italiana. El artículo 2.644 del Código civil de 1942 (15) consagra el principio de que lo no

(13) Según HEDEMAN, la inexactitud registral puede revestir alguna de las siguientes formas: se ha inscrito un derecho no existente, se ha dejado de inscribir un derecho existente, se ha cancelado indebidamente un derecho existente inscrito o se ha expresado equivocadamente el contenido de un derecho. HEDEMAN: *Tratado de Derecho civil*, II (*Derechos reales*). Madrid, 1955, pag. 107.

(14) Cfr. PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS: *El sistema registral francés*, en *REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO*, 1963, págs. 721-795.

(15) «Los actos enunciados en el artículo anterior no tienen efecto respecto a los terceros que a cualquier título hayan adquirido derechos sobre los inmuebles en virtud de un acto transcrito o inscrito anteriormente a la transcripción de los mismos actos»

«Realizada la transcripción, no pueden tener efecto contra aquel que ha transcrito alguna transcripción o inscripción de derechos adquiridos contra su causante, aun cuando la adquisición se remonte a fecha anterior.»

inscrito no perjudica a tercero en su formulación latina ordinaria; mas el artículo 2.652 del mismo Cuerpo legal sujeta a Registro una serie de demandas de resolución, revocación, anulación, rescisión, reducción, etc., de los actos sujetos a transcripción, sin cuyo requisito las sentencias que las acojan no perjudicarán los derechos adquiridos por los terceros en virtud de títulos que accedieron al Registro con anterioridad a la transcripción de aquellas demandas. Esto es, el derecho del tercer adquirente no se verá afectado por la desaparición de la titularidad de su *tradens* por virtud de causas que el Registro no denunciaba al tiempo de la toma de razón registral de su negocio adquisitivo. Estamos de nuevo en presencia de una eficacia sanante o convalidante de la publicidad: el titular según la transcripción resulta protegido de la invalidación de la titularidad del transferente (si bien no por la sola fuerza de la transcripción, sino con la ayuda del tiempo, buena fe y otras circunstancias), porque en su beneficio se subsanan o convalidan los defectos de dicha titularidad.

Veamos cómo se expresa GENTILE en relación a este artículo 2.652: «Ya vimos cómo la transcripción de un acto deja impregjada la cuestión acerca de su invalidez o ineficacia derivada de vicios intrínsecos (16). Es, por tanto, natural que sea muy probable un contraste entre la apariencia *iuris*, que resulta del Registro, y la realidad jurídica que desconoce la validez de la modi-

(16) Toda enajenación exige un acto o contrato intrínsecamente válido y la preexistencia del derecho enajenado en la persona del transferente; faltando esta última, la transmisión o gravamen, es ineficaz, aunque el acto sea válido. Pues bien: la inscripción no convalida la invalidez intrínseca, pero, en cambio, subsana el requisito de la preexistencia del derecho, eliminando el peligro de que el tercer adquirente se vea despojado del derecho adquirido, bien por no existir (anterior enajenación), bien por resolverse el derecho del transferente. De lo que resulta que el titular registral está legitimado para el tráfico o puede disponer eficazmente del derecho que el Registro proclama a su favor, siempre que en el mismo no aparezcan circunstancias o causas que hagan claudicante su situación jurídica. «Cuando el titular inscrito—escribe SANZ FERNÁNDEZ—es efectivamente dueño o titular de los bienes, porque el Registro y la realidad se hallan en completo acuerdo, los actos dispositivos que realice no encontrarán dificultad alguna en la vida registral ni en la extrarregistral. Mas cuando por cualquier causa no lo sea, o su derecho esté sujeto a limitaciones, condiciones o modificaciones que en el Registro no consten, y el verdadero titular o el favorecido por aquellas circunstancias no inscritas no haya pedido la rectificancia de la inscripción, si aquél realiza un acto dispositivo en favor de otra persona y ésta inscribe su derecho, se opera *ipso iure* una rectificación de la realidad jurídica en favor de la situación aparente que los asientos reflejaban y la adquisición es perfecta e inatacable.» Obra citada. I, págs. 369-370.

ficación registrada, contraste que provocaría a la larga una notable y grave divergencia entre la resultancia de la publicidad y la efectiva modificación jurídica. A reducir tal divergencia y a tender un puente entre el principio de publicidad que reclama imperiosamente la certeza y el principio *resoluto iure dantis resolvitur et ius accipientis* provee el artículo 2.652, que sujeta a transcripción, disciplinando a la vez sus efectos, una serie de demandas judiciales tendentes a impugnar la validez o la eficacia de aquellas adquisiciones sujetas a transcripción» (17).

En el Derecho venezolano ya hemos reseñado cómo el artículo 1.924 del Código civil recoge la regla no lo inscrito no perjudica a tercero. Si no pasare de allí, estaríamos frente a un sistema puro de transcripción, apegado escuetamente, en el conflicto de títulos incompatibles o contradictorios en relación al Registro, al rígido principio de la prioridad o inoponibilidad. Pero llega algo más lejos.

En efecto, en ciertos casos, la publicidad registral venezolana tiene eficacia sanante o convalidante, pues en los mismos el tercer adquirente que inscribió su título queda inmunizado o protegido contra las sentencias que impugnen la titularidad de su *tradens*, si resulta que al tiempo de dicha inscripción no aparecían publicadas por el Registro las demandas por las que se ejercitaban las acciones de impugnación. Es decir, que en ciertos supuestos las adquisiciones del tercero, una vez inscritas, no podrán invalidarse ni resolverse por virtud del ejercicio de acciones triunfantes contra la titularidad del transmitente cuando éstas no aparezcan registralmente manifestadas mediante la transcripción de las oportunas demandas: en aquéllos, pues, el Registro valdrá como exacto en beneficio del adquirente, quien no verá destruida su adquisición aunque resulte declarada la no preexistencia del derecho transmitido o gravado en el patrimonio del enajenante. Veamos cuáles son dichos supuestos.

El ordinal segundo del artículo 1.921 establece que deben igualmente registrarse para los efectos establecidos por la Ley «las demandas a que se refieren los artículos 1.279, 1.281, 1.350, 1.466 y 1.562».

(17) GENTILE: *La trascrizione immobiliare*, Nápoles, 1959, pág. 455.

El artículo 1.279 recoge la denominada acción pauliana, que pueden ejercitar los acreedores para impugnar los actos realizados por el deudor en fraude de sus derechos; pues bien: en relación a esta acción, el párrafo segundo del artículo 1.280 dispone que «en todos los casos, la revocación (debiera decir rescisión) del acto no produce efecto en perjuicio de los terceros que, no habiendo participado en el fraude, han adquirido derechos sobre el inmueble con anterioridad al registro de la demanda por revocación». En relación, pues, al tercero subadquirente tabular de buena fe, resulta inoperante la acción impugnatoria del acreedor, por no denunciar el Registro la correspondiente demandada al tiempo de transcribirse la adquisición.

El artículo 1.281, que regula la acción por simulación estatuye en su párrafo tercero que «la simulación, una vez declarada, no produce efecto en perjuicio de los terceros que, no teniendo conocimiento de ella, han adquirido derechos sobre los inmuebles con anterioridad al registro de la demanda por simulación». Valga lo mismo dicho.

Asimismo, la acción de rescisión por causas de lesión en los casos en que se admite «no produce efecto respecto de los terceros que han adquirido derechos sobre los inmuebles con anterioridad al registro de la demanda por rescisión» (art. 1.350). De la misma manera, a tenor del artículo 1.466, «la revocación por ingratitud o por superveniencia o existencia de hijos o descendientes a que se refiere el artículo 1.462, no perjudica los derechos adquiridos (sobre inmuebles) por terceros con anterioridad al registro de la demanda.

En fin, en relación a la permuta, establece el artículo 1.562: «En los casos de resolución indicados en los dos artículos precedentes, quedan sin perjuicio los derechos adquiridos sobre los inmuebles por terceros, antes del registro de la demanda de resolución.»

Vemos, en consecuencia, que en los casos contemplados por los artículos transcritos no opera en el Ordenamiento venezolano el principio *resoluto iure dantis resolvitur et ius accipientis*, ya que en los mismos, anulado, resuelto, revocado o rescindido el derecho del transferente por causas que no consten en el Registro, el tercero es mantenido en su adquisición. Desde luego que ya no estamos en presencia de la mera fuerza negativa de la publicidad que

sanciona el artículo 1.924 (el título inscrito queda a salvo de otros de igual o anterior fecha que se le opongan o sean incompatibles), sino ante una eficacia positiva o sustantiva de la inscripción, en cuya virtud se garantiza firmemente al tercer adquirente que el derecho inscrito existe, que pertenece al titular que se lo transmite y que tal derecho tiene la extensión y consistencia con que consta registrado. Por tanto, siempre que el acto adquisitivo sea intrínsecamente válido (18), en los casos a que hemos hecho referencia, el tercero adquiere el derecho enajenado, aunque por ser nula la anterior transmisión o por cualquier otra causa de las reseñadas tal derecho no preexistiera en el patrimonio del enajenante.

El principio de la fe pública registral está operando en su aspecto positivo. En los supuestos cuestionados, el contenido del Registro resulta indefectiblemente exacto o verdadero para el tercero protegido: en su beneficio, los derechos reales registralmente publicados existen y subsisten en los estrictos términos que el Registro proclama. Al lado de la protección a la confianza en la apariencia negativa, se da cabida a la protección jurídica o la confianza en la apariencia positiva: no sólo el adquirente puede confiar

(18) La fe pública registral subsana la preexistencia de la correspondiente facultad de disponer en el transferente, pero en relación al acto dispositivo en cuya virtud adquirió el tercero, aquella no tiene ninguna eficacia sanatoria o convalidante («La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes»). Por tanto, si dicho acto es inexistente (simulación, error obstativo), nulo (por oponerse a norma legal imperativa) o anulable (incapacidad o vicio en la voluntad de los otorgantes), la modificación jurídica real perseguida no se producirá y el tercer adquirente no devendrá en titular del derecho enajenado por más que logre el acceso al Registro de su título. Consecuentemente, pues, la fe pública registral no dispensa al adquirente protección alguna contra los vicios o defectos intrínsecos del acto dispositivo, que quedan sometidos al tratamiento normal de Derecho civil general; a ella no le preocupa la invalidez de este acto, en relación al cual, por otro lado, el adquirente no será tercero, sino parte, pues tercero lo será respecto al acto adquisitivo de su transferencia. Como ha significado la doctrina más calificada, a la fe pública no le corresponde proteger al adquirente en un acto nulo *per se*, pues su cometido es defender al adquirente de este adquirente, o sea al *subadquirente* (expresión técnicamente correcta para referirse al tercero protegido). Por ello, la noción de tercero protegido implica una doble enajenación, ya que la tutela registral tan sólo alcanza al adquirente que tenga condición de subadquirente y no al que se presente como adquirente directo en su acto adquisitivo (por ejemplo, A enajena un inmueble a B mediante contrato de compraventa nulo o anulable. B se lo vende posteriormente a C por contrato intrínsecamente válido—aunque civilmente ineficaz, pues B no ha llegado a ser propietario del inmueble y *nemo dat quod non habet*—; pues bien, C adquiere la propiedad del bien en forma absoluta en virtud del juego protector de la fe pública registral—adquisición a *non domino*—, él es el tercero protegido).

en que lo no inscrito no existe, sino que también puede tener seguridad de que lo inscrito existe. Para su favor, la titularidad viciada, claudicante o formal del transferente vale como una titularidad real, efectiva, definitiva y firme, pues su derrumbe no le va a perjudicar (19).

Desde luego que la casuística y fragmentaria admisión que el 'Ordenamiento venezolano hace del principio de la fe pública registral en su faceta positiva se halla todavía muy lejana de la forma general en que el principio es recogido por las legislaciones alemana, suiza y española, por ejemplo. Numerosos supuestos de invalidación, revocación, rescisión, resolución y reducción de la titularidad del transferente han dejado de contemplarse expresamente (20) y, por tanto, en ellos, en principio, el desmoronamiento del derecho del *tradens* afectará a todos los adquirentes posterior-

(19) Para nosotros resulta palmaria e indudable la tesis de que la tuición otorgada, por un lado, por el artículo 1924, y, por el otro, por los artículos 1.280, 1.281, 1.350, 1.466 y 1.562 al tercero que acudió a registrar su adquisición se apoya en una dualidad proteccional de signo y alcance diferentes. Efectivamente, los artículos 1.920, 1.921 y 1.922 sancionan el deber de registrar, respectivamente, determinados negocios dispositivos, demandas y sentencias y, por su parte, el 1.924 establece la sanción en caso de incumplimiento del deber aludido: al tercero que prioritariamente inscribió no le perjudicarán (no tendrán ningún efecto contra él) las antedichas actuaciones sustantivas o procedimentales (a la manera de castigo al que fue negligente o descuidado en regularizar registralmente su situación jurídica). Pero la tutela al tercer adquirente no pasa de allí. En el supuesto del artículo 1.922, se protege al tercero que habiendo adquirido con posterioridad a la decisión judicial que pronunció la nulidad, resolución, rescisión o revocación de la titularidad del transferente acudió al Registro con anterioridad a la transcripción de la sentencia; mas no en la situación contraria: si la adquisición ocurrió con antelación a la resolución judicial, al dictarse ésta, debeladora del derecho del *tradens*, el tercero verá desaparecer su titularidad, pues, en principio y de acuerdo a la normativa civil general, cuando se ejercitó con éxito la impugnación de una determinada titularidad jurídica, ésta se extingue retroactivamente, como si nunca hubiese tenido existencia efectiva (la impugnación triunfante hace retornar las cosas a la situación en que se hallaban antes del nacimiento del derecho atacado—*resoluto iure concedentis resolvitur ius concessum*—). Valga lo mismo para los artículos 1.920 y 1.921, todos en función de la eficacia registral sancionada en el 1.924.

Eien distinta es la eficacia aseguratoria reconocida al Registro por los artículos 1.280, 1.281, 1.350, 1.466 y 1.562; en los supuestos en los mismos contemplados la debilidad de la titularidad del enajenante es completamente inofensiva para el tercer adquirente, de manera tal que, arruinada aquella titularidad por obra de una impugnación exitosa, dicho subadquirente será mantenido en el derecho enajenado (protección a la confianza en la apariencia registral).

(20) Piénsese, por ejemplo, en la invalidación de la titularidad del enajenante por razón de incapacidad, vicios del consentimiento, pugna con norma legal prohibitiva u otros defectos que afecten a su acto adquisitivo.

res. Consecuencialmente, el tráfico jurídico inmobiliario, en Venezuela, queda desigual y fragmentariamente asegurado, pues el Registro no protege, en todo caso, al tercer adquirente que contrata confiado en la apariencia jurídica por él exteriorizada. Creemos, empero, que una actividad jurisprudencial consecuente que hiciese uso del instrumento analógico, de las doctrinas de la apariencia jurídica y de la legitimación para el tráfico que la publicidad registral crea a favor del titular inscrito (para lo cual hay suficiente apoyo en los arts. 1.280, 1.281, 1.350, 1.466, 1.562 y 1.924 del Código civil) y del superior principio de la seguridad jurídica en el comercio de los bienes inmuebles, que es, como ya hemos significado en distintas ocasiones, el objetivo fundamental y razón de ser de todos los sistemas inmobiliarios registrales, podría subsanar, al menos en sus matices más chocantes y perjudiciales, las deficiencias señaladas.

De todas maneras, y lo mismo podríamos afirmar en relación a las recientes reformas francesa e italiana, que con anterioridad sucintamente comentamos, la ordenación actual venezolana en materia de fe pública registral no tiene ni la sencillez, ni la generalidad, ni el alcance que serían de desear, pero sí, al menos, constituye un adelanto notable en relación a ordenaciones anteriores y en comparación a ciertos sistemas de transcripción que se mantienen en una situación de rigidez y de pureza decimonónicas (21). Hay en ella ya una admisión, todo lo parcial y raquítica que se quiera, del sistema germánico de protección al tercer adquirente, que, mixtificando y dignificando el tradicional sistema patrio de transcripción, marca una pauta firme y segura sobre el camino que debemos cubrir en el futuro. En estos momentos, por cierto, esto último es ya una prometedora realidad, pues está listo para ser introducido al Congreso Nacional un Proyecto de Ley de Registro

(21) Así sucede, por ejemplo, con el sistema belga, cuya protección registral no rebasa la de la mera inoponibilidad de lo no inscrito: artículo 1.º de la Ley Hipotecaria de 16 de diciembre de 1861, modificado el 8 de julio de 1924: «Todos los actos entre vivos a título gratuito u oneroso, traslativos o declarativos de derechos reales inmobiliarios, además de los privilegios e hipotecas, serán inscritos. Mientras tanto, no podrán ellos ser opuestos a terceros que hayan contratado sin fraude.» Y con el sistema portugués, que no pasa de reconocer a la publicidad la mera fuerza negativa o preclusiva: artículo 7.º del Decreto-Ley de 8 de octubre de 1959 (Código de Registro Predial): «Los hechos sujetos a Registro sólo producen efectos contra terceros después de la fecha de su respectivo registro.»

Inmobiliario que nos va a situar en la órbita de los sistemas de fe pública registral de alcance germánico y que sigue muy de cerca las pautas del sistema registral español, modélico, a nuestro entender, por su moderación, progresismo y armonía.

En resumen, las nuevas formulaciones y progresos que hemos visto que se observan en ciertos países, incluido el nuestro, en materia inmobiliaria registral no son otra cosa, en acertada visión de Roca Sastre, que «manifestaciones de un proceso evolutivo hacia un progresivo perfeccionamiento de los sistemas de transcripción que fatalmente culminará en el principio de fe pública registral, con caracteres más o menos nacionales» (22).

ANGEL CRISTÓBAL MONTES,

Profesor de las Universidades Católica «Andrés Bello» y Central de Venezuela.

(22) Roca Sastre, *loc. cit.*, pág. 802.