

REVISTA CRITICA DE DERECHO INMOBILIARIO

DEDICADA, EN GENERAL, AL ESTUDIO DEL ORDENAMIENTO
CIVIL Y ESPECIALMENTE AL REGIMEN HIPOTECARIO

DEPÓSITO LEGAL: M. 968.—1968.

Año XXXIX | Noviembre-Diciembre 1963 | Núms. 426-427

El sistema registral francés.

SUMARIO: Proemio.—I. INDICACIÓN GENERAL.—II. FORMACIÓN DEL SISTEMA FRANCÉS. JUICIO CRÍTICO GENERAL.—A) *Breve idea de su evolución histórica*.—1. Antes de la Revolución.—a) En general.—b) En ciertas regiones.—a') Países del «hantissement».—b') Países del sistema de «apropriance par bannies».—c) La insinuación de las donaciones.—2. Período revolucionario.—3. El Código civil.—4. Legislación desde 1855.—B) *Sistema vigente*.—1. Elaboración de la Reforma.—2. Normas vigentes. Sistema de Alsacia y Lorena.—C) *Juicio crítico general*.—1. Técnica legislativa.—2. Eficacia práctica del sistema. III. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN SU ASPECTO ORGÁNICO.—A) *El Registro de la Propiedad como servicio fiscal*.—B) *Enumeración de Registros y distribución de competencias*.—C) *Los Registradores de la Propiedad*.—1. Nombramiento. 2. Responsabilidad.—3. Retribución.—D) *La oficina del Registro*.—1. Personal.—2. Material: mecanización del servicio.—IV. CONTENIDO DEL REGISTRO.—A) *Exposición*.—1. Derechos.—2. Actos.—B) *Crítica*.—V. REGLAS PARA LLEVAR A CABO LA INSCRIPCIÓN.—A) *Obligatoriedad de la inscripción*.—1. Exposición.—a) Multa.—b) Responsabilidad civil.—2. Crítica.—B) *Titulación pública*.—1. Exigencia de la titulación pública.—2. Condiciones de la titulación pública en función de la mecánica registral.—a) Datos identificativos de las partes.—b) Datos identificativos de las fincas.—c) Referencias para la comprobación del tracto sucesivo.—d) Uniformidad de condiciones externas.—C) *El principio de tracto sucesivo*.—1. Exposición.—2. Crítica.—D) *Ausencia del principio de prioridad como incompatibilidad formal*.—E) *Calificación registral*.—1. Ambito de la calificación.—2. Denegación «in limine» y denegación ulterior.—a) «Refus de dépôt».—b) «Rejet de formalité».—3. Recursos contra la calificación.—F) *Asientos y formalidades registrales*.—1. Modo de practicarlos.—a) El Libro-Registro de Presentaciones.—b) Los Libros-Registros de Publicidad.—c) El Fichero inmobiliario.—a') Fichas reales.—a'') Fichas inmobiliarias.—b'') Fichas parcelarias.—b') Fichas personales.—2. Archivo de los documentos registrales.—VI. EFICACIA DEL REGISTRO.—A) *Eficacia substantiva: La inscripción como condición de oponibilidad a terceros*.—1. Idea general. Ausencia de los principios de inscripción constitutiva y de exactitud

(*) Este trabajo fue realizado por encargo del Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad con ocasión del Centenario de nuestra Ley Hipotecaria. Un resumen del mismo fue dado a conocer por el autor en conferencia pronunciada en el Instituto Nacional de Estudios Jurídicos, en marzo de 1961, dentro del ciclo organizado por aquel Ilustre Colegio.

registral.—2. Condiciones y alcance de la inoponibilidad a terceros.—a) Condiciones.—b) Alcance. El principio de prioridad en sentido material.—B) *Eficacia informativa*.—1. El Registro como base informativa del Catastro: la concordancia entre el Registro y el Catastro.—2. Las certificaciones registrales.—a) Idea general.—b) Régimen de su expedición.—c) Valor de las certificaciones.—VII. HIPOTECAS Y PRIVILEGIOS.—A) *Idea general sobre el crédito territorial en Francia*.—1. Establecimiento de los principios.—2. El principio de publicidad.—3. El principio de especialidad.—C) *Clases de garantías inmobiliarias por su origen*.—1. De origen voluntario.—2. De origen legal.—D) *Eficacia de la inscripción en la hipoteca: la inscripción como condición de oponibilidad*.—1. Idea general.—2. Condiciones y alcance de la inoponibilidad.—a) Condiciones.—b) Alcance. La prioridad en sentido material.—E) *Contenido de la hipoteca*.—1. Extensión objetiva de la hipoteca.—2. Contenido jurídico.—a) Sujeción del propietario.—b) Facultades del acreedor hipotecario.—a') La cesión del crédito hipotecario.—b') La realización del crédito sobre los bienes hipotecados.—F) *Extinción*.—1. La purga de los privilegios e hipotecas.—2. La prescripción.—3. La extinción de la inscripción.

I. INDICACION GENERAL

Se trata de dar en este trabajo una exposición viva de las líneas más esenciales del sistema del Registro inmobiliario francés contemplado desde perspectivas españolas.

Se pretende, pues, conseguir no sólo una descripción teórica del sistema registral, sino también una información de su trascendencia práctica y de su entronque con la viva realidad jurídica francesa en las diferentes instituciones relacionadas con el tráfico inmobiliario.

Naturalmente, se procurará hasta cierto punto la brevedad en la información, para que los puntos fundamentales no queden oscurecidos por una excesiva profusión de datos (1).

Esta exposición se refiere integralmente al Registro francés relativo a los inmuebles. Ciertamente en Francia se han creado ya Registros respecto de ciertos muebles que permiten ser referidos a un lugar determinado y a través de esos Registros se da seguridad al tráfico de tales muebles y se permite afectarlos a la garantía real de los créditos sin los inconvenientes del desplazamiento de la posesión (2). Pero carece la legislación francesa de

(1) También ha de tenerse en cuenta que ciertos puntos (por ejemplo, normas orgánicas de los Registros, estatutos de la Asociación Mutua de Registradores) y ciertas fuentes (así el trabajo de ESMEN sobre la reforma) serán especialmente considerados en la memoria del Registrador señor CABRERO.

(2) Sobre estas garantías reales, CABRILLAC, obra citada. Una nota crítica de esta obra en A. D. C., VIII, 4, págs. 1.271 y sigs., por VALLET DE GOYTISOLO.

una estructuración orgánica de esta materia; es decir, esta legislación padece una profunda dispersión legislativa e institucional. Los distintos Registros, a cargo de los más diversos funcionarios, obedecen a principios peculiares. La garantía real sobre bienes muebles sufre también el causismo legislativo: el acreedor resulta garantizado unas veces porque goza del «droit de suite», y otras simplemente porque se ha prohibido penalmente al propietario la enajenación de los bienes sujetos (3).

(3) Cfr. RIPERT-BOULANGER, III, núms. 1.225 y sigs.; y MAZEAUD, III, números 86 a 92 y 744

La publicidad registral mobiliaria afecta a un ámbito de riqueza cada vez más importante:

A) *Buques*.—En el registro de matrícula de buques, llevado por un funcionario de Aduanas, se inscriben las transmisiones e hipotecas (admitidas desde 1870) bajo el principio de la fuerza probante absoluta.

B) *Barcos fluviales*.—En el Registro llevado en la Secretaría del Tribunal de comercio del lugar de su matriculación se inscriben las ventas, sentencias, hipotecas, etc., para que puedan ser oponibles a tercero. (Ley 31 marzo 1934.)

C) *Aeronaves*.—En el Registro único de matrículas de aeronaves se inscriben los actos bajo principios similares a los Registros de buques y barcos fluviales. (Código de la Aviación Civil de 30 noviembre 1955)

D) *Automóviles*.—El vendedor que inscribe la venta en un Registro llevado en el Gobierno civil de la provincia goza para el pago de garantía real sobre el automóvil, oponible a terceros (se admite desde L. 29 diciembre 1934, instituida por D.-L. 30 septiembre 1953; véase también D. 20 mayo 1955).

E) *«Fonds de commerce»*.—En el Registro llevado en la Secretaría del Tribunal de comercio se inscriben las transmisiones y el llamado «nantissement des fonds de commerce», que funciona con «droit de suite».

F) *Películas*.—En el Registro llevado por el Centro nacional de Cinematografía se inscribe el llamado «nantissement des films», que funciona también con «droit de suite». (L. 22 febrero 1944.)

G) *Instrumental y equipo*.—Es posible el «nantissement» sobre el instrumental y equipo de una explotación o de un despacho profesional, y se inscribe, si se trata de comerciantes, como el «nantissement des fonds de commerce»; y, en otro caso, en el Registro llevado en la Secretaría del Tribunal de comercio; sólo se da el «droit de suite» respecto de los muebles que están señalados con una placa. (L. 18 enero 1951.)

H) *Warrants*.—Por los warrants se permiten dos tipos de prenda; con desplazamiento de posesión a un tercero (almacenes generales); con retención de la posesión por el mismo propietario. En este supuesto la constitución se completa con la publicidad en un Registro. Se conocen los siguientes tipos:

1. *Warrant agrícola* sobre aperos y cosechas, que se inscribe en un Registro especial llevado en la Secretaría del Tribunal de Instancia. (L. 30 abril 1906 y D.-L. 28 septiembre 1935.)

2. *Warrant hotelero* sobre mobiliario, material y utensilios de la explotación, que se inscribe en un Registro especial en la Secretaría del Tribunal de comercio. (L. 8 agosto 1913 y 17 marzo 1915.)

3. *Warrants de productos industriales*.—Existen diferentes tipos, entre ellos

No se trata de seguir en la exposición el sistema o método habituales en la doctrina francesa. Se piensa que si puede tener algún interés la información que del sistema francés haga un español es justamente en cuanto que puede proporcionar una exposición de tal sistema sometiéndolo a nuestra propia técnica. Tratando así el sistema francés será fácil el contraste con el español y su apreciación crítica comparativa; de este modo, tal exposición podrá valer más fácilmente para un mejor estudio del sistema español vigente y de sus posibles reformas.

II. FORMACION DEL SISTEMA FRANCÉS. JUICIO CRÍTICO GENERAL

A) BREVE IDEA DE SU EVOLUCIÓN HISTÓRICA.

Podemos distinguir, a grandes rasgos, las siguientes etapas: antes de la Revolución; periodo revolucionario; el Código civil; legislación posterior a 1855 y la última reforma.

1. Antes de la Revolución.

a) *En general*.—Las transmisiones y gravámenes (hipotecas incluidas) se realizaban o constituían sin publicidad (4). Incluso había desaparecido prácticamente la necesidad de la tradición, a través de la cual se producía un cierto anuncio a terceros de que se había operado una modificación en la titularidad; la tradición corporal queda sustituida por tradiciones simbólicas, tradiciones fingidas (*constitutum possessorium*), y sobre todo por la cláusula de «dessaisine-saisine», que llegó a ser cláusula de estilo en las escrituras de transmisión.

⁴ el *petrolero*. (L. 21 abril 1932), y se inscriben en un Registro de la Secretaría del Tribunal de comercio.

(4) Por lo que puede enjuiciarse a simple vista visitando la Cité, a espaldas de «Notre Dame», era frecuente, inmediatamente antes de la Revolución, que los adquirentes manifestaran el cambio de dueño de las casas por placas colocadas en las fachadas.

b) *En ciertas regiones* (Norte, Bretaña), sin embargo, había una cierta organización de la publicidad.

a') *Países del «nantissement»*.—Son las regiones del Norte de Francia, en otro tiempo vinculadas a la Corona española (Flandes). Regía un sistema procedente de la institución feudal de la investidura: el adquirente de cualquier inmueble sometido al feudo necesitaba la investidura señorial. Decaído el feudalismo, se conserva la institución pero con características distintas: para que los cambios en la titularidad de los inmuebles pudiera afectar a terceros se requiere la publicación en un Registro público.

El sistema se manifiesta en los edictos de dos soberanos de España (el de Carlos V de 10 febrero 1538 y el de Felipe II de 6 diciembre 1586) (5), y resulta próximo al que intentó establecer en España la Pragmática de don Carlos y doña Juana de 1539, y que fue tan alabado por nuestros juristas clásicos (6); incluso algunos autores del siglo XIX entendieron que el sistema de la Pragmática era importado de Flandes, tesis que rechaza OLIVER (7).

b') *Países del sistema de «appropriance par bannies»*.—En Bretaña las adquisiciones se publicaban mediante pregones (en tres domingos consecutivos) y si los titulares de derechos reales no hacían valer sus derechos en cierto plazo, las fincas resultaban purgadas de ellos. En 1626 se estableció que los contratos habían de hacerse constar en la Secretaría del Tribunal.

c) *La insinuación de las donaciones*.—En 1539 se estableció que para que las donaciones pudieran tener efecto se requería la insinuación o publicación en un Registro llevado en la Secretaría del Tribunal. Se trataba, con tal publicidad, de conservar los patrimonios dentro de las familias, obstaculizando las liberalidades, que debidas muchas veces a motivos inmorales resultaban más fáciles sin su manifestación pública.

(5) MAZEAUD, III, núm. 648.

(6) AZEVEDO, t. III, lib. V, t. 15, L. 3.ª; MATIENZO, Lib. V, t. 15, L. 3.ª

Por cierto que en la Glosa 3.ª del comentario de esta Ley, MATIENZO, famoso jurista clásico español, hace en el mismo siglo XVI una encendida defensa del Registro y de sus efectos jurídicos substantivos: coadyuva el Registro a la seguridad y buena fe de los que compran ignorando las ventas, censos e hipotecas anteriores que, no inscritas, son nulas a efectos de terceros.

(7) OLIVER (Bienvenido), t. I, págs. 247 y sigs.

2. *Periodo revolucionario*.—En esta época, y merced a dos leyes fundamentales (8), se llega a un sistema francamente avanzado: las transmisiones requieren la transcripción para ser oponibles a terceros, y además se establece para las hipotecas los principios de publicidad y especialidad.

3. *El Código Civil*.—Significó un franco retroceso en el sistema registral. En cuanto a las transmisiones, suprimió la necesidad de la transcripción para la oponibilidad, apenas había otra excepción que la establecida en cuanto a las donaciones. En cuanto a las hipotecas, respetó la necesidad de inscribir las hipotecas convencionales, pero permitía ciertas hipotecas generales y tácitas (de la mujer casada, de los menores). Conforme al Código podían tenerse además otras importantes cargas ocultas preferentes (los privilegios).

4. *Legislación desde 1855*.—La Ley de 23 marzo 1855 viene impuesta por la necesidad de fomentar el crédito hipotecario, necesario para la realización de las grandes obras y dar seguridades a la actuación del Banco Hipotecario («Crédit Foncier»), creado en 1852. Significa, en cuanto a la transcripción, una vuelta al sistema registral revolucionario: las transmisiones y constituciones de derechos reales susceptibles de hipoteca no consignadas en el Registro no pueden oponerse a los terceros que consignan registralmente sus derechos.

Posteriormente son muchas las modificaciones del sistema; la más importante es la del D.-L. 30 octubre 1935 (9), que extendió el número de los actos sujetos a publicidad registral (comprende las transmisiones «mortis causa», particiones, sentencias declarativas). Con este Decreto-Ley el Registro adquiere el carácter de una institución de policía civil, puesto que ya no se aplica sólo a aquellos actos en que la publicidad registral puede servir para dirimir conflictos privados, es decir, como condición de oponibilidad a terceros (10).

(8) De 9 Messidor año III (27 junio 1795) y 11 Brumario año VII (1 noviembre 1798).

(9) Sobre este Decreto-Ley, JIMÉNEZ ARNAU, obra citada

(10) Cfr. RIPERT-BOULANGER, III, núm. 165.

B) SISTEMA VIGENTE.

No daremos ahora idea de su contenido, lo que será objeto de los siguientes apartados, sino de su estructura normativa, que recientemente ha sufrido tan profundas modificaciones.

1 *Elaboración de la Reforma.*

El sistema registral francés anterior a 1955 era evidentemente insatisfactorio. El desarrollo moderno de las ventas de las casas por pisos, de los préstamos a la construcción, de los trabajos de concentración parcelaria y reparcelación de solares, y, en suma, la multiplicación de las operaciones inmobiliarias había hecho sentir vivamente los defectos de tal régimen (11). Por Orden de 9 marzo 1953 se constituye una comisión interministerial, sorprendentemente numerosa y compuesta, sobre todo, por funcionarios del Fisco (12), encargada de reformar el sistema registral; y consecuencia de esos trabajos es la disposición fundamental del sistema vigente, *el Decreto de 4 enero 1955*, que tiene fuerza de Ley (13).

Este Decreto, a la vez que contiene los preceptos fundamentales del nuevo sistema, modifica muchos artículos del Código Civil.

Posteriormente se dicta el Decreto de 14 octubre 1955, en ejecución del anterior, y que tiene la importancia de un Reglamento.

Por Ley de 7 agosto 1957 se autoriza al Gobierno a modificar el citado Decreto de 4 enero 1955, para conseguir la plena eficacia del nuevo régimen de publicidad inmobiliaria, y a poner la legis-

(11) Cfr. Exposición de Motivos del Decreto de 4 enero 1955.

(12) El presidente de la Comisión fue un magistrado de la «Cour de Cassation». Además hay un representante del Ministerio de Justicia; cuatro del Ministerio de Hacienda (director de Impuestos, director del Tesoro, director del Catastro y jefe del Servicio del Impuesto de «Enregistrement» [Derechos Reales]); otro del Ministerio de Agricultura, otro del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social; otro del Ministerio de la Vivienda y Reconstrucción; otro representante del «Credit Foncier» (Banco Hipotecario); un profesor de la Facultad de Derecho, un representante del Consejo del Notariado, dos registradores de la Propiedad, dos representantes de los funcionarios del Impuesto de Derechos Reales, un representante de la Comisión de Reforma del Código civil, y un secretario.

(13) Se dicta haciendo uso de la Ley de plenos poderes de 14 agosto 1954, cuya constitucionalidad es discutida. Cfr. RIPERT-BOULANGER, III, núm. 167, nota 2.

lación vigente en armonía con el nuevo sistema (14). Con este fin se dictan con fecha 7 enero 1959 tres Ordenanzas distintas (15).

Después se ha vuelto a modificar, en algún punto, por disposiciones de 1960 (16), el Código y los Decretos de 1956:

2. Normas vigentes.

Los textos fundamentales son el Código Civil y los Decretos de 4 enero 1955 (con carácter de Ley) y de 14 octubre 1955 (con carácter reglamentario), con las modificaciones antes apuntadas. Y han quedado derogadas la Ley de 23 marzo 1855 y las diversas disposiciones que la han completado o modificado, especialmente el D.-L. 30 octubre 1935 (17).

Ahora bien, no son las nombradas las únicas disposiciones aplicables, aun contando con los textos que las modifican, antes referidos. Por el contrario, se está muy lejos de la simplificación legislativa. Hay un enorme cúmulo de disposiciones que afectan a la materia registral e hipotecaria contenidas en los distintos Códigos y Leyes especiales, o en disposiciones específicas de las más distintas épocas, cuya enumeración aquí sería excesivamente farragosa; la cita de las más importantes se hará al exponer los distintos aspectos del sistema francés. Finalmente se han dictado; además, instrucciones o resoluciones oficiales dictadas para ordenar el funcionamiento del Registro.

La complicación legislativa se agudiza porque todavía sigue vigente un Derecho Registral particular, el de Alsacia y Lorena (19). Se trata de un sistema de tipo ecléctico anclado entre sistemas tan dispares como el francés y el alemán. Al incorporarse Francia

(14) De determinados artículos (34, 37 y 92) de la Constitución de 1958 se derivaba también análoga competencia del Gobierno.

(15) Las Ordenanzas núms. 71 y 89 de 1959 armonizan con el nuevo sistema diferentes Códigos y Leyes particulares; la núm. 89 da también nueva redacción a diferentes preceptos del Código civil y del D. 4 enero 1955. La núm. 90 de 1959, modifica diversos artículos del D. 14 octubre 1955.

El D. 4 enero 1955 y el propio Código civil habían sido además modificados en algunos artículos por la Ley 4 agosto 1956.

(16) En ciertos puntos, el D. 5 septiembre 1960 modifica los Decretos de 1955; y la Ley 6 enero 1960, el Código civil.

(17) Artículo 46, D. 4 enero 1955.

(19) Artículo 52, D. 4 enero 1955.

estas regiones, tras la guerra de 1914, se respeta en parte el sistema germánico, conciliando su técnica con principios del sistema francés (Ley 1 junio 1924). A diferencia del sistema francés, en el de Alsacia y Lorena se admite el principio de legalidad y, por tanto, tiene un mayor ámbito la calificación registral y son más fuertes los efectos: el Registro se presume exacto y si bien se admite la prueba en contrario, la nulidad no es oponible a terceros. Aunque todavía no se ha conseguido la unidad legislativa (20), justamente este sistema provincial ha constituido el fermento para la reforma del propio y genuino sistema francés, y ha servido de puente o vehículo para que a él lleguen diferentes ideas de abolengo germánico (tracto sucesivo, ciertas anotaciones preventivas, importancia básica de la finca, etc.).

C) JUICIO CRÍTICO GENERAL.

1. Técnica legislativa.

En este aspecto el juicio debe ser marcadamente desfavorable. El conjunto de normas se encuentra disperso en múltiples disposiciones modificadas a velocidad impropia de la seriedad del legislador. A veces se dictan distintas disposiciones que podían haber sido fundidas en una sola, con intervalo de dos días (21) o en el mismo día (22). En tal maraña legislativa no es concebible que se desenvuelvan con facilidad ni siquiera los profesionales (23).

De otra parte, la defectuosa construcción y redacción de los textos hace añorar a los juristas que redactaron el Código Civil francés, ejemplo para el mundo. En las disposiciones se mezcla lo que merece rango de Ley con lo reglamentario o lo que debiera ser objeto de simples instrucciones (24). Los artículos son excesiva-

(20) Ya en 1924 se trabajaba con la idea de extender el régimen resultante para Alsacia y Lorena a todo el territorio francés. BRICEOIS, pág. 14.

(21) Decretos 12 octubre 1955, del que ya hablaremos, y de 14 octubre 1955, ya citado.

(22) En 7 enero 1959 se dictan tres Ordenanzas distintas. Véase nota número 15.

(23) BECQUÉ, *Les modalités...*, núms. 1, 2 y 48.

(24) BECQUÉ, loc. cit.; RIPERT-BOULANGER, III, núm. 252, tildan al D 4 enero 1955 de parecer el «Manual del perfecto registrador de la Propiedad».

mente extensos; farragosos, reiterativos, casuísticos, de largas enumeraciones y llenos de referencias numéricas a otros textos (25). Las líneas fundamentales, oscurecidas en este intrincado laberinto legislativo, aparecen frecuentemente excepcionadas o sin el consecuente desarrollo.

Realmente, en este aspecto la legislación registral francesa constituye un ejemplo de lo que no debe ser.

2. *Eficacia práctica del sistema.*

El avance que la reforma supone en este aspecto respecto del régimen anterior es considerable. Más adelante insistiremos sobre aspectos más concretos del sistema, y ahora haremos apreciaciones generales. El sistema francés estructura un Registro mecanizado y ágil, pero que no proporciona la seguridad deseable al tráfico inmobiliario.

En el aspecto funcional francamente responde, como se ha dicho (26), «a las necesidades de una época en que el ritmo de la construcción y de las transacciones inmobiliarias exige operaciones rápidas»; y así, en efecto, el despacho de títulos y la expedición de certificaciones se puede hacer con gran celeridad. El sistema registral ha calado en la vida práctica y se juzga que hoy está inscrita la generalidad de la propiedad (27).

En cuanto a los efectos, el Registro francés resulta un tanto pobre, al faltar el principio de exactitud registral (28); pero a veces, sorprendentemente, tiene, como veremos, una eficacia sustantiva más radical que el Registro español.

En uno y otro aspecto, en su funcionamiento y efectos jurídicos,

(25) También se censura que se haya afrontado materia tan fundamental como la del sistema de transmisión de la propiedad de modo parcial, es decir, desde el aspecto de la publicidad registral, en detrimento de la visión de conjunto y de todas sus repercusiones en el ámbito civil, todo lo cual es propio de la Comisión establecida para la reforma del Código civil: BECQUÉ, *Les modalités*, núm. 49; NERSON, pág. 151. La Comisión encargada de la Reforma ya había abogado por el tratamiento conjunto de las cuestiones: *Travaux*, 1945-1946, págs. 674 y sigs.

(26) GUYENOR, núm. 60

(27) Según M. Vialard, notario de Pauillac, la propiedad no inscrita no pasa del 5 por 100 (información oral).

(28) También hace esta crítica BECQUÉ, *La Réforme...*, núm. 89.

no dejan de existir soluciones que deben considerarse en una posible reforma del sistema hipotecario español.

III. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN SU ASPECTO ORGANICO

A) EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD COMO SERVICIO FISCAL.

En Francia, el Registro tiene una doble misión: a la vez que instrumento de publicidad de la propiedad inmobiliaria es fuente de ingresos para el Tesoro a través, sobre todo (29), de la llamada «tasa de publicidad inmobiliaria». Con esta tasa, cuyo tipo más general es el 0,60 por 100 (30), y que recauda el Registrador, se pagan los servicios que el particular obtiene con el Registro de la Propiedad y es independiente del Impuesto «d'Enregistrement», que es análogo al Impuesto español de Derechos Reales (31).

(29) El Tesoro también recibe parte de los aranceles de los registradores, como veremos.

(30) Nuevo artículo 839 del Código General de Impuestos. (Ordenanza 30 diciembre 1958.) El mínimo de la tasa es 2,50 NF. La tasa se reduce al 0,50 por 100 para los actos declarativos (entre ellos las particiones, donaciones-particiones, subastas para hacer cesar la indivisión, etc.). Las inscripciones de hipotecas legales y privilegios no pagan tasa.

(31) La estructura de la Tarifa del Impuesto «d'Enregistrement» es bastante diferente de la tarifa española del Impuesto de Derechos Reales.

En general los tipos son más fuertes y así, por ejemplo, el tipo ordinario de la compraventa es el 13,20 por 100 (art. 721, C. Gral. Impôts), al que hay que agregar el 1,20 por 100 de tasa municipal asimilada al Impuesto «d'Enregistrement» (art. 1.595, C. Code Gral. Impôts); y el 1,60 por 100 de tasa provincial (art. 1.595, Code Gral. Impôts); en total el 16 por 100 (Ordenanza 30 diciembre 1958). En ciertos casos el tipo se reduce considerablemente; así, por ejemplo, la compra de solares para construir tributa al 1,40 por 100 en lugar de al 13,20 por 100. También se mantienen tipos muy moderados, más moderados incluso que los españoles, en las herencias de media cuantía entre padres e hijos, y en las hipotecas.

La fuerte presión sobre transacciones inmobiliarias parece justificarse como un gravamen a la especulación: el campo debe ser un instrumento de producción: los solares sirven para construir sobre ellos. Parece fundado que el Estado presione fiscalmente cuando tales inmuebles, desviándose de su naturaleza genuina, pasan a ser un modo de inversión o un objeto de especulación.

Todos los impuestos, e incluso las multas fiscales, gozan de hipoteca legal sobre los inmuebles de los deudores (art. 8.º, Ordenanza 29 diciembre 1958).

Las multas por los fraudes fiscales, en general, pueden ser muy fuertes. y

Ahora bien, en la organización administrativa predomina el aspecto fiscal. Los Registros dependen del Ministerio de Hacienda, y concretamente—desde la Ley 21 Ventoso del año VII (11 marzo 1799) (32), que sigue siendo fundamental en el aspecto orgánico—del Centro encargado del Impuesto «d'Enregistrement». Y los registradores se reclutan entre funcionarios del Fisco, como veremos.

La doctrina estima que la inmisión fiscal ha desnaturalizado, a veces, el Registro, que debería ser encomendado al Ministerio de Justicia (33).

B) ENUMERACIÓN DE REGISTROS Y DISTRIBUCIÓN DE COMPETENCIAS.

Los Registros de la Propiedad en Francia reciben el inadecuado nombre de «Conservations des hypothèques», justificable sólo por razones históricas. En principio hay uno por cada partido judicial, con sede en la capital del partido, y el ámbito de la competencia del Registro coincide con éste, pero la correspondencia entre partidos y Registros no es siempre exacta (34).

además caben otras sanciones (prisión, prohibición de ejercer la profesión o empleo público, de conducir).

La presión fiscal parece muy superior a la española. Cierta notaría nos decía que había de entregar al Estado el 65 por 100 de las ganancias que obtenía en su Notaría. Las omisiones de los notarios en materia del Impuesto puede implicar la pérdida de su *oficio* o Notaría.

Volviendo al Impuesto «d'Enregistrement», parece que su legislación sufrirá una revisión general, pues la vigente es demasiado compleja y las formalidades excesivas, habiendo anunciado el secretario de Estado para las Finanzas la presentación inmediata a la Asamblea Legislativa del Proyecto de reforma. (*Le Monde*, 21 octubre 1960.)

El *timbre* ha sido suprimido, tanto en los documentos que se presentan como título para practicar las formalidades registrales como en los documentos expedidos por el Registro (art. 1.196, Código General de Impuestos).

(32) Esta Ley confió definitivamente (BRIGEOIS, núm. 3, págs. 7 y 8) el Registro de la Propiedad a la Dirección Gral. de «l'Enregistrement» (Impuesto de Derechos Reales). Actualmente, el Registro depende de la Dirección Gral. de impuestos, que ha absorbido el Impuesto de «l'Enregistrement»

(33) RIPERT-BOULANGER, III, núm. 182; BRIGEOIS, pág. 8.

(34) Sobre todo, tras la última demarcación judicial verificada por las Ordenanzas núms. 58-1.273, 1.281, 1.282 y 1.286, de 22 diciembre 1958. Así, por ejemplo, en Burdeos hay tres Registros y un solo Tribunal civil. En toda la Gironde, excluido Burdeos, hay cuatro Registros y, en cambio, hay seis Tribunales de Instancia. En París hay diez Registros y un solo Tribunal civil, el del Sena.

A principios de siglo se dividieron los Registros de las grandes ciudades, a fin de limitar los beneficios de los registradores; había registrador en París

Viene a haber unos doscientos cincuenta Registros (35). Las formalidades registrales deben practicarse en el Registro en cuya demarcación está situada la finca, y si se encuentra en diferentes demarcaciones registrales tales formalidades deben practicarse en los diferentes Registros.

C) LOS REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD.

En correspondencia con el nombre de los Registros, los Registradores reciben la denominación impropia de «Conservateurs des hypothèques». Son los funcionarios encargados de llevar los Registros en su doble misión, antes señalada, substantiva y fiscal. Más adelante nos referiremos a la importancia de la calificación registral. Ahora expondremos brevemente el sistema de reclutamiento, sus responsabilidades y su retribución (36).

1. *Nombramiento de los Registradores de la Propiedad.*

Los Registradores se reclutan entre funcionarios de carácter fiscal (37). Antes sólo se nombraban entre funcionarios del «Enregistrement», pero hoy pueden ser nombrados incluso funcionarios originariamente encargados de las contribuciones directas o de las indirectas, pues ha habido una *fusión* de cuerpos (38). El cambio implica una mayor tendencia hacia la especialización fiscal (39). Los Registradores son nombrados después de una vida

que entonces ganaba más de 250.000 francos-oro en bruto y más de 150.000 francos-oro netos. RIPERT-BOULANGER, III. núm. 184, nota 2.

En el Ministerio de Hacienda se nos informó que se piensa en la adaptación de los Registros a la demarcación judicial.

(35) Según GUYENOT, nota 33, hay 250 Registradores de la Propiedad.

(36) Los registradores han constituido la «Association Mutuelle des conservateurs des hypothèques», que parece una simple asociación sujeta al régimen ordinario de las asociaciones.

(37) Históricamente, el cargo de «conservateur» era un *oficio* enajenable, con el que el Tesoro se procuraba nuevos recursos.

(38) Al fundirse los servicios del Impuesto de «l'Enregistrement», de las contribuciones directas y de las contribuciones indirectas, se han fundido los Cuerpos, y se considera que los distintos funcionarios de determinada categoría tienen opción para los distintos cargos. Para esta materia resulta básico el D. núm. 57-986, de 30 agosto 1957. (J. O. 1 septiembre 1957.)

(39) Para los funcionarios del «Enregistrement» había una Escuela espe-

profesional consagrada al Fisco (40). Así, pues, ni inicialmente, ni después en la profesión, reciben una preparación realmente especializada en materia registral, lo que sin duda se habrá tenido en cuenta a la hora de decidir el ámbito de la calificación registral.

En correspondencia al doble carácter de su misión, el Registrador ha de presentar dos tipos de fianzas: una como perceptor de la tasa de publicidad inmobiliaria (41); y otra en garantía de la responsabilidad civil que pudiera contraer en el cumplimiento de sus obligaciones en cuanto a la publicidad registral (42).

2. *Responsabilidad del Registrador.*

El Registrador responde directamente de los daños y perjuicios causados por cualquier falta en el cumplimiento de sus obligaciones registrales y particularmente por la inexactitud de las certificaciones; además pueden sufrir multas de elevada cuantía, que llegan hasta 4.000 NF., e incluso la destitución (arts. 2.197, 2.201 y 2.202, C.c.).

La responsabilidad civil del Registrador singulariza a éste dentro del régimen francés de responsabilidad civil de la Administración. Aunque se trate de faltas cometidas en el ejercicio de función pública, queda vinculado al resarcimiento el Registrador y nunca el Estado (43).

cial, «l'Ecole de l'Enregistrement», radicada en Lyon; en esta Escuela recibían, junto a una formación fiscal, una formación civilista adecuada a sus funciones. Actualmente, al fundirse los Cuerpos dependientes de la Dirección General de Impuestos no hay más que una única Escuela, «l'Ecole des Impôts», por ahora radicada en París, aunque se dice que será trasladada.

Estos funcionarios—según nos refirieron en el Ministerio de Hacienda—pasan dos años en la Escuela especial, donde pueden ingresar cuando aún no son licenciados en Derecho.

(40) Es frecuente recibir el nombramiento rebasados los cincuenta años de edad.

(41) GUYENOT, nota 248.

(42) El importe de la fianza varía según la población, y ya en 1798 podía llegar a 100.000 francos. La garantía se recibe por el Tribunal civil, ante quien el registrador presentará también su nombramiento y prestará el juramento previo a la toma de posesión. La suficiencia de la garantía se examina contradictoriamente y la garantía es inscribible. La afectación de los inmuebles dura hasta diez años después de que el registrador deje de prestar sus funciones. (Ley citada de 21 Ventoso del año VII.)

(43) Cfr. BRIGEOIS, págs. 10 y sigs.

Para la exacción de esta responsabilidad es competente el Tribunal correspondiente al Registro, aunque el registrador no sea ya titular del mismo (44).

3. *Retribución.*

Los Registradores no reciben sueldo alguno del Estado. Obtienen su retribución de los «salaires», que son similares a los aranceles españoles y que se pagan por los particulares interesados. Se estructuran los «salaires» teniendo en cuenta no sólo que se ha de compensar unos servicios, sino también que se asume por los servicios una fuerte responsabilidad (45). Ahora bien, no todo el producto de estos aranceles es siempre para el Registrador. Cuando los emolumentos del Registrador rebasan cierta cuantía sufren, en provecho del Estado, una detracción conforme a una escala progresiva (46). Estas detracciones aparecen con la finalidad de que

(44) Artículo 9.º Ley 21 Ventoso año VII. Cuando por ausencia o imposibilidad el registrador es sustituido por otro funcionario fiscal de la provincia, continúa respondiendo el registrador, a salvo sus acciones contra el sustituto. En caso de vacante responde el sustituto (arts. 12 y 13 de la citada Ley).

(45) Los actuales «salaires» están fijados por diferentes disposiciones (decretos 29 octubre 1948, 4 enero 1954 y marzo 1953). (Cfr. arts. 250 y sigs. Code Général Impôts, Anexo III).

Señalaremos algunos de los conceptos más típicos:

1. Asiento de presentación, 0,20 NF.

2. Inscripciones de hipoteca o privilegio, o su cancelación:

Hasta 2.000 NF. 0,25.

De 2.000 a 4.000, 0,15.

La escala sigue progresivamente descendiendo, señalando los siguientes porcentajes: 0,10, 0,06 y 0,03 por 100.

Mínimo, 1,00 NF.

3. Certificaciones negativas en general, 0,5 NF.

4. Certificaciones positivas: lo que cobren los notarios.

5. Transcripciones (es decir inscripciones no relativas a hipotecas y privilegios):

Hasta 2.000 NF: 0,50 por 100.

De más de 2.000 a 4.000: 0,30 por 100.

De más de 4.000 a 8.000: 0,20 por 100.

De más de 8.000 a 12.000: 0,06 por 100.

Mínimo: 1,00 NF.

Como se ve, también los aranceles franceses, en cierto modo, privilegian a la gran propiedad, puesto que proporcionalmente paga mucho menos por las formalidades registrales que la pequeña propiedad.

(46) Una resolución ministerial de 15 julio 1960, que modifica a otra de 12

el Estado afronte el pago de haberes del personal dependiente del Registro y demás gastos a costa del Tesoro público (cfr. artículo 855, C. Gral. Impôts), pero en la actualidad rebasan con mucho esta finalidad (47).

A pesar de que los aranceles son moderados y de que las detracciones estatales pueden ser muy fuertes, la situación económica del Registrador francés es buena, probablemente porque su número es comparativamente muy inferior al de Registradores españoles y también por la obligatoriedad de la inscripción y la efectiva inscripción de la generalidad de la propiedad francesa (48).

D) LA OFICINA DEL REGISTRO.

Ya dijimos que una de las características del Registro francés es su agilidad. Se trata de un Registro casi mecanizado. Las Oficinas están bien montadas y permanentemente atendidas. Constituyen un exponente más de la tradicional pujanza y seriedad de la Administración francesa.

1. *Personal subalterno.*

En otro tiempo era contratado y pagado por el mismo registrador. Actualmente forma parte del personal de la administración fiscal. El jefe del personal de la Oficina, antiguo «dependiente primero», tiene hoy la categoría administrativa de «Jefe de Con-

junio 1959, ha fijado las detracciones de los emolumentos anuales en los porcentajes que señala la siguiente escala:

De 0 a 10.000 NF:	Nada.
De 10.001 a 35.0000:	65 por 100.
De 35.001 a 50.0000:	70 por 100.
De 50.001 a 60.0000:	75 por 100.
De 60.001 a 90.0000:	80 por 100.
De 90.001 a 275.0000:	85 por 100.
Por encima de 275.000:	90 por 100.

(47) Cfr., también, artículo 55, D. 4 enero 1955, modificado por L. 4 agosto 1956.

(48) Uno de los Registradores de Burdeos ganaba unos 60.000 NF. anuales, es decir, unas 720.000 pesetas al cambio, si bien en poder adquisitivo efectivo significan menos pesetas.

trol» (49). En total, en toda Francia hay unos 2.000 auxiliares del Registro (50).

2. *Material: mecanización del servicio.*

El material es muy bueno y casi íntegramente suministrado por el Estado. El funcionamiento de cualquier Registro obedece en general a minuciosas instrucciones, a fórmulas mecánicas pensadas para toda Francia (51). Como se ha dicho, tienen «el aspecto de una empresa racionalizada» (52). Se trata de conseguir el mejor rendimiento con el mínimo costo y esfuerzo. Y claramente se da un resultado ventajoso: la celeridad con que se despachan los documentos y se expiden las certificaciones (53).

IV. CONTENIDO DEL REGISTRO

A) EXPOSICIÓN.

El Registro francés no publica derechos, sino actos relativos a ellos (54). No existe una fórmula general comprensiva de los actos que constituyen el objeto del Registro. Por el contrario, se emplea

(49) RIPERT-BOULANGER, III, núm. 186, nota 1.

(50) GUYENOT, nota 33. Los Registros visitados tienen, al parecer, un personal apto, permanentemente dedicado a su misión, y suficiente en su número. Así, uno de los Registros de Burdeos está servido por trece personas: además del registrador, estaba en el Registro un funcionario en expectativa de ser nombrado registrador. El Registro de Lesparre, uno de los de menos movimiento, está servido por cuatro personas.

(51) Sobre este aspecto insistiremos más adelante, al dar cuenta de la estructura y modo de llevar los ficheros.

(52) SAVATIER, núm. 14. Si bien «no se está aún en el régimen de tarjetas perforadas, ni en el de la automación, a la que no facilitaría la sutilidad de la materia», SAVATIER, núm. 15. Las Oficinas visitadas son espaciosas, limpias y bien iluminadas. El Registrador visitado en Burdeos cuidaba hasta de que no faltaran flores entre las imponentes filas de ficheros.

(53) Los documentos se despachan en el mismo día, o, a lo sumo, en tres o cuatro desde que llegan al Registro. Ciertamente, las certificaciones aún se expiden con cierto retraso: tardan uno o dos meses, según los Registros. Pero esto se debe a que todavía pesa mucho el sistema antiguo, especialmente retardatario en cuanto a la expedición de certificaciones. Cfr. notas 146 y 150.

(54) BECQUÉ, *La réforme...*, núm. 89.

el sistema de listas, que se estiman cerradas (55). Los tipos de actos sujetos son, tras la reforma, bastante numerosos (56). Por vía de generalización que sólo es exacta, como veremos, en términos generales, puede concluirse que son susceptibles de publicidad registral los actos relativos a los derechos reales inmobiliarios y a ciertos derechos personales que se refieren a inmuebles. Veamos más específicamente a qué derechos y a qué actos se refieren las listas.

1. *Derechos.*

Se refieren a cualquier derecho real inmobiliario y a ciertos arrendamientos. Se comprende aquí cualquier derecho real inmobiliario (57), típico o atípico (58), y sea o no susceptible de hipoteca.

Los arrendamientos comprendidos son sólo los de cierta duración: los de más de doce años. También pueden ser objeto del Registro los pagos o cesiones de tres o más anualidades de alquiler o renta, aún no vencidas, aunque se refiera a arrendamientos de menor duración. Pero por lo demás quedan excluidos estos arrendamientos de menor duración, Pero por lo demás quedan excluidos estos arrendamientos de menor duración, aunque sean rústicos, de vivienda o de local de negocio, a pesar de sus aspectos de derecho real y del derecho de prórroga que les convierte en indefinidos,

(55) Las listas están contenidas principalmente en los artículos 28, 35, 36 y 37 D 4 enero 1955, y 2.149 C.c. Como una de las listas es la dedicada a la enumeración de los actos que pueden ser facultativamente publicados en el Registro, se estima que ningún otro acto distinto de aquellos referidos en las listas puede ser publicado, MAZEAUD, III, núms. 659 y 683, y pág. 575.

(56) Con la reforma se aumenta aún más la lista de actos, aumentada ya por el D-L 30 octubre 1935.

(57) No sólo a los que recaen sobre los bienes que son inmuebles por naturaleza, sino también aunque recaigan sobre los bienes que tengan la consideración de inmuebles por su destino (muebles en relación de destino respecto de un inmueble), por su objeto (derechos reales inmobiliarios), o por determinación de la Ley (obligaciones del Banco de Francia): BECQUÉ, *La réforme...*, núm. 58; GUYENOT, núms. 12 y 58. Ofr., también, artículo 5.º, O. 15 noviembre 1956.

(58) El número de los derechos reales es en Francia abierto. RIPERT-BOULLANGER, II, núm 2226, estiman que es difícil conciliar en esta materia el arbitrio del particular con el funcionamiento de la publicidad registral, pues ésta «sólo está organizada para la transmisión y constitución de derechos reales netamente definidos»; también estiman que la cuestión del número de los derechos reales apenas presenta más que un interés teórico.

incluso frente a tercero, porque el legislador ha temido las complicaciones formalistas y costosas en actos tan frecuentes (59).

2. *Actos.*

La Ley se expresa en términos de gran amplitud, si bien no prescinde de un farragoso casuismo (60). Se incluyen actos de particular y actos públicos, sean judiciales o administrativos (61). Actos por los que se constituyen, modifican, estructuran, confirman, declaran, resuelven, revocan, anulan o rescinden los derechos (62). Incluso se llevan al Registro actos que sólo afectan a determinadas cualidades del titular (63).

Las demandas pueden hacerse constar en el Registro en diferentes supuestos:

1.º Las que tienden a obtener la resolución, revocación, anulación o rescisión antes referidas.

2.º Las que interrumpen la prescripción adquisitiva, como, en general, cualquier otro acto con el mismo efecto.

3.º Las que tienden a obtener la forma auténtica de actos susceptibles de publicidad.

Los supuestos están sujetos a regímenes distintos, como vere-

(59) MAZEAUD, III, núm. 662.

(60) Que no agotaremos en este trabajo de información general del sistema francés: a lo largo del trabajo nos referiremos a otros supuestos concretos de actos inscribibles. Ahora no nos referiremos a los actos relativos a privilegios e hipotecas, de los que se tratará en la parte final.

(61) Entre los actos administrativos inscribibles están los de calificación o descalificación de monumentos históricos y de «sitios» o lugares de interés público; las limitaciones administrativas y sus derogaciones, así por ejemplo: la prohibición de habitar un inmueble por razones de salud pública, la declaración de peligrosidad de un inmueble, la resolución que impone una alineación o servidumbre de utilidad pública, etc.; la expropiación forzosa; la concentración parcelaria.

(62) Son inscribibles, en concreto, los estatutos de copropiedad; las convenciones sobre ejercicio de servidumbres legales; el patrimonio familiar inembargable; las prohibiciones o restricciones al derecho de disponer y los pactos de indivisión de comunidad.

Se prevén, incluso, como registrables los actos bajo condición suspensiva o que dependan de otra eventualidad (promesas de venta o de arrendamiento por más de doce años). Y también las sentencias que desestiman la anulación, resolución, revocación o rescisión, o el desistimiento de las correspondientes demandas.

(63) Cambios de nombre o apellidos de personas físicas; de denominación, forma o sede de personas jurídicas.

mos más adelante. Aunque se estime que debiera ser objeto del Registro la demanda relativa a un derecho sujeto a publicidad (64), se carece en la legislación francesa de tal regla general.

La amplitud con que el registrador francés ha establecido el objeto del Registro se manifiesta particularmente en las transmisiones «mortis causa».

Mediante «attestation notariée» (65) se inscribe en el Registro la herencia, cualquiera que sea el modo por el que se haya deferido y aunque aún no se haya ejercitado por todos los llamados el «jus delationis». Cualquier variación subsiguiente, bien por el ejercicio del «jus delationis», bien en el tipo de aceptación, bien en cuanto a los llamados, bien en la nueva masa hereditaria, se inscribirá mediante «attestations» rectificativas (66). Naturalmente que, en su día, la partición hereditaria será también objeto de publicidad (67). Vemos, pues, que el legislador francés ha querido llevar al Registro el fenómeno hereditario en todos sus momentos, aun a costa de un cúmulo de formalidades especialmente grande en ciertas herencias sujetas a numerosos acontecimientos.

En principio quedan excluidos de la publicidad registral los simples hechos jurídicos, si bien hemos visto cómo están sujetas a ella las sucesiones «abintestato» (68). Así quedan fuera la acce-

(64) Así, MAZEAUD, III, núms. 667 y 716.

(65) Se trata de un acta notarial por la que se hace constar que la herencia ha sido deferida ya por la Ley—y entonces guarda analogía con nuestra «declaración de herederos»—, o ya por la voluntad del causante, en testamento o contrato, y entonces también es útil para adaptar el título sucesorio a las exigencias registrales. En ella se harán constar los derechos de herederos, legatarios y demás adquirentes «mortis causa» y, en general, la situación jurídica de la herencia, indicando si hubo aceptación y de qué tipo.

Es de observar que en Francia es muy frecuente el testamento ológrafo, aconsejado por los propios notarios, que temen las responsabilidades que les podría suponer el testamento autorizado por ellos, PLANIOL, IV, núm. 1.952.

(66) Por excepción, no se requiere publicar en el Registro de tal manera la aceptación de todos los herederos, cuando conste en el Registro la disposición de un bien hereditario consentida por todos (porque la disposición ya implica aceptación).

(67) Es más, no es necesaria la «attestation notariée», si la partición de toda la herencia se realiza y se inscribe antes de que transcurran diez meses a partir del fallecimiento (art. 29 D. 4 enero 1955, *in fine*).

El legislador ha querido, pues, sujetar al Registro las situaciones de indivisión hereditaria cuando, como es frecuente, alcanzan cierta estabilidad; y suprimir el antiguo criterio, anterior a la reforma de 1955, según el cual quedaban excluidas por su carácter provisional las herencias sujetas a partición.

(68) Cfr. MAZEAUD, III, núms. 669 y 683.

sión y la usucapión (69), la consolidación del dominio por muerte del usufructuario (70) y el usufructo legal (71), o el goce en la comunidad conyugal de bienes (72). La doctrina señala otros supuestos excluidos (73) que parecen más dudosos a la vista de la generalidad de los términos con que el legislador se refiere a los actos susceptibles de publicidad registral.

B) CRÍTICA.

Por lo dicho queda claro que se ha hecho de los Registradores, como dice SAVATIER (74), «coleccionistas de una colección heteró-

(69) NERSON, pág. 158; GUYENOT, núm. 20; MAZEAUD, III, núms. 554 y 683 y pág. 566.

Sin embargo, no queda totalmente fuera del Registro la accesión, puesto que se hacen constar en él las actas extendidas por el Servicio Catastral sobre construcciones o demoliciones, o sobre modificaciones producidas por acontecimientos naturales (art. 36, 1.º, D. 4 enero 1955), cfr. MAZEAUD, III, números 681 y 683.

Respecto de la prescripción, sólo se prevé la inscripción de la interrupción—de la que ya hemos hablado—y la renuncia a la prescripción adquirida. La doctrina citada entiende excluida del Registro a la usucapión. A propósito de la usucapión debe informarse que en la práctica—como dicen RIPERT-BOULANGER, III, núm. 297—sucede que «a través de las reglas de la prescripción adquisitiva se consigue la prueba de la propiedad inmobiliaria: el que pretende ser propietario hace constar que ha tenido la posesión, por sí mismo o por sus causahabientes, durante el tiempo requerido para la usucapión; hay en este sentido una práctica notarial constante que, procurando la seguridad, se ajusta a la prescripción de treinta años».

SAVATIER, pág. 223, hace la observación peregrina de que no está sujeto al Registro el comienzo de una prescripción.

(70) MAZEAUD, III, núm. 683.

(71) GUYENOT, núm. 20; MAZEAUD, III, pág. 566 y núm. 683.

(72) MAZEAUD, III, núm. 683 y pág. 566; este autor se refiere, en general, al «derecho de usufructo que resulta de las reglas de los regímenes de comunidad». Parece, no obstante, que de existir capitulaciones podría cuestionarse la inscribibilidad.

(73) Se señalan diferentes ejemplos:

1.º Renuncias *abdicativas* (salvo la de la prescripción ganada, especialmente prevista en la Ley). Según RIPERT-BOULANGER, III, núm. 270, nota 1, no están sometidas al Registro, al menos directamente. NERSON, pág. 158, duda que lo estén.

2.º Subrogaciones por retracto. NERSON, pág. 158, sostiene la exclusión por no tratarse de nueva transmisión, pero el mismo autor suaviza esta tesis: en relación a la publicidad registral se puede sostener que conviene vincularse «menos a la calificación teórica del acto—como dice ESMEIN—que a la situación de hecho existente».

3.º Disolución de personas jurídicas, SAVATIER, pág. 223

(74) Página 223.

clita y extensa». Pero el carácter abigarrado del Registro no resulta tanto de la diversidad de los actos registrables, señalados con tanto causismo, como de la diversidad de los regímenes jurídicos a que están sujetos en orden a la obligatoriedad o voluntariedad de la inscripción y en orden a los efectos que la inscripción produce, como veremos en su momento.

V. REGLAS PARA LLEVAR A CABO LA INSCRIPCION

A) OBLIGATORIEDAD DE LA INSCRIPCION.

1. *Exposición.*

En general, todos los actos susceptibles de inscripción deben ser inscritos en un plazo que suele ser de tres meses (75). En el sistema francés no sólo se estimula simplemente la inscripción con ciertos efectos (76), sino que expresamente se establece la obligación de procurarla. Acabamos de hacer indicación de los

(75) Por excepción es facultativa la publicación registral de determinados actos: 1.º Las promesas unilaterales de venta o de arrendamiento por más de doce años; las convenciones relativas al ejercicio de servidumbres legales. 2.º Las demandas que tiendan a obtener la forma auténtica de actos susceptibles de publicidad; el acta notarial sobre que el contratante o promitente no se presta o se niega a proceder a tal forma auténtica; y el acta notarial por la que se hace constar la declaración del beneficiario de un acto de exigir tal forma pública (art. 37, D. 4 enero 1955).

Además, a determinadas clases de actos se les aplica reglas especiales (Cfr. arts. 35 y 36, D. 4 enero 1955)

Ahora no nos referiremos a los privilegios e hipotecas, de los que se tratará en la parte final. Con referencia a éstos derechos se ordena expresamente que «la inscripción no se hace nunca de oficio por el registrador» (art. 2146, C.c.)

(76) El estímulo más poderoso es privar al adquirente de la oponibilidad al tercero que inscribe, efecto fundamental del Registro francés, al que nos referiremos especialmente. La doctrina francesa viene a configurar este efecto como una sanción. (Cfr., por ejemplo, MAZEAUD, III, núm. 710 y sigs.). Ahora bien, respecto de estos efectos no puede decirse que haya una obligación de inscribir bajo tal sanción, sino que hay la carga de inscribir para conseguir tales efectos. También estimulan la inscripción la implantación del principio de tracto sucesivo e indirectamente las reglas sobre concordancia entre Catastro y Registro y sobre documentos privados e Impuesto de Derechos Reales (fomentar el documento público es fomentar la inscripción no ya por la inclinación profesional de los notarios a inscribir, sino por la obligación que de hacerlo se impone a éstos). A todos estos estímulos nos referiremos en su momento.

numerosos actos susceptibles de inscripción; pues bien, justamente una de las finalidades pretendidas con la última reforma del sistema francés ha sido procurar con estímulos y sanciones eficaces que al Registro vaya el mayor número de datos, a fin de hacer de él un instrumento de información lo más completo posible. Con la última reforma se afianza, pues, el carácter, que ya tenía el Registro tras el D.-L. de 1935, de *institución de policía civil*, en cuanto que comprende muchos actos a los que la publicidad registral no es necesaria para su eficacia respecto de terceros; pero en principio se impone, sin embargo, imperativamente para conseguir la máxima perfección del Registro en su finalidad informativa sobre la situación jurídica de la propiedad inmobiliaria (77).

Veamos ahora las sanciones ideadas para asegurar el cumplimiento de esta obligación. Antes que nada debe advertirse que aunque haya pasado el plazo en que había de cumplirse la obligación de inscribir, la inscripción sigue siendo posible y con todos sus efectos (78); lo que ocurre entonces es que el incumplimiento de los plazos determina la imposición de las sanciones. Estas son la multa y la responsabilidad por daños y perjuicios (79). Es curioso destacar que, en principio (80), los particulares no son los directamente obligados a promover la inscripción, sino los notarios, procuradores, oficiales judiciales y autoridades administrativas que autoricen o intervengan en los actos sujetos a inscripción (81).

(77) Véase nota 10 y texto correspondiente. Cfr. NERSON, pág. 156; y GUYENOT, núm. 33.

(78) MAZEAUD, III, núm. 711

(79) La inscripción constituye presupuesto en sentido técnico de la admisibilidad de ciertas demandas (de resolución, revocación, anulación o rescisión), pues sin la inscripción no son admisibles (art. 30. 5. D. 4 enero 1955) NERSON, página 158, opina que para dar algún interés a esta sanción sería preciso establecer que la inadmisibilidad es de orden público y que debe ser opuesta de oficio por el juez; el interés del demandado en oponerla, en la mayoría de los casos, no será otro que el de retrasar el procedimiento.

(80) Sólo se establece que los llamados a una sucesión están obligados a requerir dentro de cierto plazo las «attestations notariées» para hacer constar la herencia y sus incidencias. El incumplimiento lleva 50 NF de multa y la obligación de responder de los daños y perjuicios en los términos que se indicarán (art. 33. D. 4 enero 1955; cfr., también, art. 69, D. 14 octubre 1955). Sobre la responsabilidad de los particulares, por la no inscripción de los actos sujetos a inscripción, en general, MAZEAUD, núm. 715

(81) Artículo 32. D. 4 enero 1955.

a) *Multa*.—Se establece una multa de 50 NF. contra los notarios, procuradores y, en general, titulares de oficios públicos que habiendo intervenido en los actos sujetos al Registro no hayan promovido su inscripción en los plazos establecidos (82).

b) *Responsabilidad civil*.—Incumplidos los plazos, responderán de daños y perjuicios los autorizantes del acto sujeto al Registro (83). Respecto de las resoluciones judiciales, responderán los procuradores y «huissiers». Y, en su caso, responderá la misma Administración (84).

Para que haya lugar a esta responsabilidad debe tratarse de actos que no requieren la publicidad para su oponibilidad a tercero (85). El texto legal señala un caso singular: el legatario que inscribió su legado podrá reclamar daños y perjuicios por los gastos causados a consecuencia de no haberse inscrito la transmisión que del objeto legado hizo el mismo testador después del testamento (86).

Puede reclamar la indemnización el perjudicado que haya inscrito su derecho. En consecuencia, no pueden reclamar perjuicios los titulares de derechos no susceptibles de publicidad registral (acreedores no privilegiados, arrendatarios excluidos del Registro) (87). Se estima que esta restricción no tiene justificación: puesto que el Registro es una institución de policía civil, «la ac-

(82) La multa se señala por el Registrador (Orden 5 mayo 1958), pero se le recomienda abstenerse, salvo que se trate de retrasos sistemáticos, de negligencias habituales o de denegaciones o abstenciones, a pesar de los consejos e intimaciones de los agentes fiscales; DALLOZ, *Rep. Dr. c.*, Mise à jour, 1959, voz «Enregistrement», «Transcription immobilière», núm. 484-2.º

(83) Se trata, según la doctrina, de un caso de responsabilidad profesional de los notarios. (RIPERT-BOULANGER, III, núm. 371; MAZEAUD, III, núm. 715.)

(84) MAZEAUD, III, núm. 715.

(85) Artículo 30, 4, D. 4 enero 1955. Observa SAVATIER (pág. 226, núm. 17) que la inobservancia de la publicidad apenas si es susceptible de producir daños.

(86) Artículo 30, 4, p. final, D. 4 enero 1955. Así, pues, el legatario no puede pretender mantener su legado frente a quien adquirió el objeto del mismo testador, aunque no se inscribiera esta adquisición. Esto es así no porque la adquisición del objeto legado por un tercero no requiera la publicidad registral para tener efectos frente al legatario (pues ya veremos que sí la requiere), sino porque habiendo transmitido el propio testador el objeto legado al adquirente tras el testamento, el legado mismo quedó revocado. Ahora bien, si el adquirente no inscribió, sin perjuicio de la revocación del legado, el legatario podrá reclamar los daños y perjuicios producidos por no constar inscrita la adquisición.

(87) NERSON, pág. 158.

ción de resarcimiento de daños y perjuicios contra los que no publican en el Registro sus derechos debería haber sido admitida del modo más amplio posible» (88).

De otra parte, y frente al autorizante, pueden reclamar indemnización los propios clientes, pues se entiende que existe «una presunción legal de mandato que hace a los autorizantes responsables por las diligencias que hayan de efectuarse a fin de conseguir la publicidad registral de los actos que autorizan» (89).

2. Crítica.

La doctrina francesa cree que el legislador ha partido de un «espejismo muy extendido: el que estima que una publicidad es tanto mejor cuanto más completa es, olvidando que la publicidad registral no es un bien en si, sino sólo por las seguridades que proporciona» (90). En consecuencia censura este deseo del legislador de «amontonar en el Registro actos cuya eficacia no puede depender en nada de su publicidad» (91) y que hace del sistema francés uno de los más pesados, sin que los terceros encuentren serias garantías (92).

Por esto se propone que la obligación de inscribir se restrinja a los actos cuya oponibilidad a terceros dependa de la publicidad registral (93). En cuanto a los demás, se estima que no tienen interés alguno en la publicidad registral ni quien paga los gastos (94), con la consiguiente injusticia, ni incluso los mismos terceros (95). Esto hace temer el incumplimiento de la obligación

(88) GUYENOT, núm. 33.

(89) BECQUÉ, *La réforme.*, núm. 67.

(90) SAVATIER, núm. 24.

(91) SAVATIER, pág. 24. Análogamente, MAZEAUD, III, núm. 658.

(92) SAVATIER, núm. 7.

(93) Y excluir de la obligatoriedad no sólo las menudencias recogidas un poco por todas partes, sino incluso los actos declarativos (particiones) y, aún más, lasilusorias «attestations notariées» de transmisión por fallecimiento: SAVATIER, núm. 24.

(94) Es de temer, que dada la multiplicidad de actos sujetos al Registro los gastos, aranceles y derechos fiscales supongan para los particulares un tributo cuyo peso contrarrestaría las ventajas de la reforma: BECQUÉ, *La réforme...*, núm. 89.

(95) Quienes preferirán informarse «de modo más cómodo e infinitamente más seguro» en las mismas Notarias o Secretarías judiciales, ya que el Registro no añade nada a la eficacia de estos actos y sólo da de ellos copias de copias: SAVATIER, núms. 7 y 16.

de inscribir, con el consiguiente detrimento en el prestigio de la Ley (96).

Parece, sin embargo, que la doctrina, aun referida al sistema francés, se ha excedido en sus críticas y no ha tenido en cuenta las necesidades del principio del tracto sucesivo y de la concordanza entre el Registro y el Catastro, tan cuidada por el legislador francés. De otra parte, es de gran interés público (paz social, tráfico inmobiliario, acreedores, regimenes conyugales, sucesiones, concentración parcelaria, legitimación procesal, derivaciones fiscales, estadística, política inmobiliaria, etc.), un completo instrumento informativo de la propiedad inmueble.

Claro es, en cambio, que un sistema de publicidad obligatoria debe extremar el cuidado con que se establece cuanto pueda significar cargas económicas desproporcionadas para el particular por el hecho de la inscripción, pues ello constituye siempre una rémora para el cumplimiento de la obligación y puede ser fuente de injusticias.

B) TITULACIÓN PÚBLICA.

1. *Exigencia de titulación pública.*

Esta exigencia aparece como uno de los principios cardinales del nuevo sistema: «Todo acto sujeto a publicidad registral debe ser extendido en forma auténtica» (art. 4.º, I, D. 4 enero 1955). La regla apenas si tiene alguna excepción (97).

El Notariado francés es, pues, una de las piezas maestras del

(96) «Nunca se habituarán los interesados a hacer de buen grado lo que no les sirve para nada. Los plazos quedarán inobservados, las penalidades inaplicadas, las responsabilidades ilusorias. Y los malos hábitos adquiridos en este sector peligran de alcanzar por contagio al funcionamiento del sector útil de la publicidad registral»: SAVATIER, núm. 23.

(97) No se requiere que consten en documento público las cesiones de créditos hipotecarios, las renunciaciones y subrogaciones de hipoteca y, en general, los demás actos a qué se refiere el artículo 2.149, Código civil, los cuales producen sólo mención marginal en la inscripción de hipoteca o privilegio. MAZEAUD, III, núms. 603, 621, 627 y 628. Tampoco se requiere la autorización notarial, si bien sí cierta formalización notarial ulterior, para los acuerdos de las juntas generales de las Sociedades (art. 4.º, II, D. 4 enero 1955, tras reforma de D. 59-89 de 7 enero 1959); pero la aportación misma está sometida a la regla de la titulación pública: MAZEAUD, III, núm. 686.

sistema registral. Prácticamente ha venido a asignársele el monopolio de los actos que afectan a los derechos reales inmobiliarios (98). Ciertamente, continúan teniendo eficacia los actos que se produzcan sin autorización notarial. Pero el legislador ha tomado medidas indirectas para reprimirlos. Sobre no poder tener acceso al Registro, encuentran obstáculos en la liquidación de Derechos reales (99) y no tienen trascendencia en el Catastro, como veremos. Como de otra parte, como vimos, el notario está obligado a promover la inscripción, las ventajas concedidas al Notariado se traducen en beneficio del Registro.

Son diversas las razones que justifican la exigencia de la titulación pública. De una parte es natural exigir que los documentos básicos de que se surte el complicado mecanismo registral y que constituye ya una pieza de éste, estén redactados por técnicos. Además, la intervención del técnico es una garantía de la legalidad del acto que se inscribe, que en principio no será después, conforme al sistema francés, ni calificada por el registrador ni garantizada por el Registro. Y justamente en la responsabilidad del Notario—y en la del registrador—las partes obtienen parcialmente las garantías que vienen a dar cierta seguridad al tráfico inmobiliario. El Notario es profesionalmente responsable de la regularidad y validez de los actos que autoriza y, por tanto, responde de la legitimidad del derecho del que transmite (100). Si

(98) También hay documentos judiciales y administrativos que son inscribibles; sobre hipoteca, véase más adelante.

(99) Según el artículo 8.º, D. 30 abril 1955 (nuevo art. 857 bis. Código General de Impuestos) se denegará la liquidación de los actos que, debiendo ser obligatoriamente inscritos en el Registro no estén extendidos en forma auténtica. Los derechos fiscales son debidos naturalmente, cualquiera que sea la forma del acto—e incluso la Administración puede demostrar la existencia de mutaciones secretas—, pero no se hacen efectivos, a fin de advertir así a las gentes, principalmente en los medios rurales, que el pago del Impuesto de Derechos Reales no confiere—como ellos creen—al documento privado un valor jurídico perfecto que les dispense de cualquier otra formalidad; no obstante, el documento adquiere fecha desde la denegación. Así, pues, el liquidador debe invitar a las partes a que se dirijan al notario y explicarles los motivos que han llevado al legislador, en interés mismo de los contratantes, a adoptar las nuevas medidas. A este efecto se les dará un plazo máximo de dos meses, y mientras tanto no se reclama penalidad (*Repertoire de Droit civil*, Mise à jour 1960, voz «Enregistrement», núm. 73.)

Sobre estas medidas fiscales. «Publicité foncière. Actes sous seings privés sujets à publicité foncière Refus d'enregistrement»: *Journal des Notaires*, 1956, número 9, págs. 301 y sigs.

(100) De ahí que en las escrituras notariales sobre cualquier mutación inmobiliaria siempre haya una parte dedicada a manifestar bajo la responsa-

después el acto autorizado es declarado ineficaz, el notario responde personalmente; para asegurar entonces el reembolso de los fondos que se hayan entregado en las Notarías en ejecución de los actos autorizados en ellas, está establecido un sistema de responsabilidad corporativa (101).

Tratándose de constituciones de hipoteca responde, pues, de la legitimidad e hipotecabilidad del derecho del hipotecante, de la capacidad de éste, de la averiguación de las cargas, etc. (102). Pero esta responsabilidad profesional puede agravarse cuando es el propio notario el que facilita a sus clientes la colocación o la adquisición del dinero en préstamos hipotecarios. Entonces el notario responde incluso de la suficiencia de la hipoteca. Esta mediación del notario en préstamos hipotecarios es frecuente en la vida francesa y, además, los Tribunales se inclinan a suponer su existencia (103).

De otra parte, la misma intervención del notario da confianza a las partes, no tanto por su saber teórico como por su sabiduría práctica sobre el entramado social de la comarca. La permanencia del notario en la misma Notaría (104) le constituye, sobre todo

bilidad del notario *los orígenes de la propiedad* del que dispone de ella, y en la que se indica la serie de transmisiones precedentes en los treinta años últimos, con indicación minuciosa de los títulos y titulares sucesivos, y para lo cual los notarios se van valiendo de los títulos anteriores

Justamente esta exposición de la titulación precedente ha sido, y es aún, de inestimable utilidad para facilitar las buscas que hubieran de hacerse conforme al sistema francés anterior a la reforma. Como las formalidades registrales no se ordenaban por fincas, ni tampoco había índice de aquéllas formado por fincas, sino por propietarios, era imprescindible conocer los nombres de los propietarios sucesivos para conocer la historia jurídica de una finca. (Véase nota 146.)

(101) Sobre la responsabilidad notarial por los actos autorizados: RIPERT-BOULANGER, I, núm. 590; II, núm. 380; III, núm. 213 y 214; MAZEAUD, III, número 658.

(102) RIPERT-BOULANGER, III, núm. 538; MAZEAUD, III, núm. 256

(103) Sobre la agravación de la responsabilidad de los notarios en los préstamos hipotecarios: MAZEAUD, III, núm. 256; RIPERT-BOULANGER, III, número 539. RIPERT-BOULANGER hacen notar que el exceso de responsabilidad paraliza las iniciativas, por lo que el rigor de los Tribunales peligra de volverse contra los particulares.

(104) El Notariado español tiene una preparación técnica superior al Notariado francés. Pero el francés, en cambio, tiene las ventajas que proporciona la permanencia de un notario en su Notaría, muchas veces durante toda la vida. Es más, a veces, a la propia experiencia se agrega la heredada o infundada en el ambiente familiar, pues no es raro que la Notaría se perpetúe, vinculada a una familia a través de las generaciones. Por ejemplo, el notario de Pauillac ha servido siempre la misma Notaría, que ya la heredó de su padre, y éste del abuelo.

en los ambientes rurales, en magnífico conocedor de las personas y sus móviles, y hace posible que sepa de memoria la historia jurídica de cada finca importante (105).

2. *Condiciones de la titulación pública en función de la mecánica registral* (106).

El legislador ha establecido ciertas condiciones para facilitar la mecánica registral, con lo que los títulos mismos pasan a constituir una pieza fundamental de esta mecánica racionalizada.

a) *Datos identificativos de las partes*.—Estos datos continúan teniendo una gran importancia en la organización del Registro, como veremos al estudiar el fichero inmobiliario. Habían, pues, de cuidarse esmeradamente las menciones identificativas para evitar errores—tan frecuentes en Francia por las homonimias—, tanto al extender las formalidades registrales como al buscarlas para certificar de ellas. Por eso se exige la constancia de determinadas menciones identificativas y se toman garantías de su certeza. Las menciones son el apellido, nombre, lugar y fecha de nacimiento (107) y apellido del consorte en su caso, y también la profesión y el domicilio. Las garantías de certeza consisten en exigir testimonio especial de aquellos datos (incluido el apellido del consorte) autorizado por notario o alguno de los funcionarios autorizados al efecto y consignados al pie del título presentado al Registro; y se exige que el testimonio se extienda a la vista de determinados documentos probatorios (en principio, la propia certificación de nacimiento) (108).

b) *Datos identificativos de las fincas*.—Tras la reforma, estos datos son de importancia fundamental. La importancia que los datos catastrales tienen hoy, según veremos, en el fichero inmobiliario impone la necesidad de cuidar su exactitud para evitar

(105) Cfr. NERSON, pág. 159; y GUYENOT, núm. 57.

(106) Sobre las condiciones generales de los documentos notariales: RIPERT-BOULANGER, II, núm. 380 y sigs. Desde 1933 está suprimida la legalización de documentos que han de surtir efectos en Francia: núm. 390.

(107) Dada la frecuencia de homonimias, los datos de lugar y fecha de nacimiento adquieren la máxima importancia identificativa, como veremos al hablar del fichero inmobiliario.

(108) Artículo 5.º, D. 4 enero 1955, modificado por D. 7 enero 1959. Existen reglas especiales para las personas jurídicas (art. 6.º del citado Decreto).

errores al consignar las formalidades registrales o al buscarlas para certificar de ellas. Se trata de lograr la más perfecta concordancia entre el Registro y el Catastro de las zonas en que está renovado (la mayor parte del territorio francés, como se verá). En consecuencia, el título debe indicar (109) la naturaleza, situación, cabida y designación catastral (sección, número del plano y paraje); el paraje es reemplazado por la indicación de la calle y el número en los inmuebles situados dentro de las poblaciones de los municipios urbanos. La consignación de estos datos se hará según una certificación catastral que haya sido expedida dentro de los tres meses anteriores. En caso de modificación de las fincas, la descripción se hará de acuerdo con los documentos de deslinde extendidos especialmente para su consignación en el Catastro (110). La certificación catastral y estos documentos se presentarán también al Registro promoviendo la inscripción (111).

c) *Referencias para la comprobación del tracto sucesivo.*— Todo título presentado en el Registro debe contener las referencias (fecha, volumen, número) a la formalidad registral de que fue objeto el título de adquisición del disponente o último titular del derecho (112).

d) *Uniformidad de condiciones externas.*— Para llevar a cabo la formalidad registral debe presentarse el documento requerido en un doble ejemplar: uno de estos ejemplares se extenderá precisamente en papel oficial y formato reglamentario y es el que

(109) Artículo 7º. D. 4 enero 1955, modificado por D. 7 enero 1959.

(110) Según el mismo precepto citado en la nota 109, en el caso de modificación de las fincas se requiere que en el título se describa la finca tal como estaba antes de la modificación, y cada una de las fincas que resulten de la división. Las modificaciones de fincas que exigen reglas especiales son las de que implican división o segregación con ocasión de que las fincas resultantes pasen a distintos propietarios; y, sin duda, originan gastos importantes, puesto que se requiere un deslinde técnico para su reflejo en el Catastro. Pero estos gastos son inevitables si se quiere la concordancia entre Catastro y Registro. Las agrupaciones, en cambio, no determinan estos gastos puesto que las fincas agrupadas son ya perfectamente conocidas en el Catastro, que, por tanto, conoce también la finca resultante.

(111) Existen reglas especiales para los municipios en que aún no se ha renovado el Catastro. En estos municipios continuará siendo conveniente, casi siempre, agregar, para identificar las fincas, el nombre de los propietarios colindantes; pero éste es un dato que queda a la discreción de los interesados: Bécqué, *Les modifications...*, núm. 12.

(112) Artículo 32, D. 14 octubre 1955.

queda en el Registro; el otro ejemplar se devuelve con una nota que indique la fecha de la formalidad registral y volumen y número del documento incorporado al Registro (113). Por el artículo 55 y 56 del D. 14 octubre 1955 y por el D. 15 noviembre 1956 se establece el papel formulario antes referido. En estas disposiciones se establecen otras condiciones: Sólo se admiten los documentos impresos o mecanografiados por impresión directa en tinta negra indeleble; el manuscrito únicamente se permite a título excepcional. Mediante aprobación del Ministerio de Justicia y cumpliendo ciertos requisitos, se pueden admitir otros procedimientos de reproducción de documentos (114). En fin, se exigen otras condiciones para facilitar la claridad y uniformidad de los documentos.

C) EL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

1. *Exposición.*

Se acoge el principio, trayéndolo del sistema de Alsacia y Lorena incluso con su extraña denominación: *principio del efecto relativo de la publicidad* (115). «No podrá publicarse en el fichero inmobiliario ningún acto o resolución judicial sujeto a publicidad registral si el título del disponente o último titular no ha sido previamente publicado en el Registro, conforme a las disposiciones del presente Decreto» (116).

En cierto sentido el principio del tracto sucesivo se exige con un rigor mayor que en el Derecho español. Toda adquisición pro-

(113) Artículo 34.1. D. 4 enero 1955.

(114) Hoy son muy usados unos ingeniosos aparatos foto-eléctricos que multicopian en breves segundos sobre una copia hecha en condiciones especiales.

(115) Se discute la significación que debe darse a esta expresión arcana: relación necesaria entre dos formalidades registrales (PLANIOL. III, pág. 86, número 224); control relativo, es decir, puramente formal, de los actos por el registrador (DE PAGE, núm. 530). Se hace notar (BRIGEOIS, pág. 39), sin embargo, que se trata de una expresión tomada del sistema germánico, donde se denomina así a este principio por oposición al principio del efecto absoluto de la publicidad, que se refiere a la eficacia constitutiva, aun entre las partes, de la inscripción de una transmisión.

(116) Artículo 3.º, 1, D. 4 enero 1955.

ducida a partir de 1 enero 1956 debió entrar en el Registro y los actos registrables sucesivos deben arrancar de esta primera adquisición registrada. Se exige, pues, el tracto no desde una primera inscripción de la finca, sino desde la entrada en vigor de la reforma.

Como consecuencia de exigirse el tracto, si el registrador observa que el título del último titular no aparece registrado, ni se solicita tampoco la publicación registral de tal título simultánea con la del que se presenta, invita al que promovió la inscripción a provocar en el plazo de un mes la del título de quien trae su derecho, procediendo en su caso contra éste o sus causahabientes, o contra el autorizante o autoridad administrativa obligados a promover la inscripción (cfr. art. 36, D. 14 octubre 1955).

Cuando se trata de títulos respecto de los que el disponente o último titular haya adquirido su derecho antes de 1 de enero de 1956, se puede proceder a la inscripción, una vez acreditada debidamente la circunstancia. No hay, pues, en Francia propiamente una regulación especial de las garantías de la primera inscripción, sin duda por la escasez de efectos del Registro (117).

Existen supuestos de *excepción al principio de tracto sucesivo*, es decir, en que es posible la inscripción de un título sin que conste inscrito el del disponente o último titular. Esto sucede cuando éste ha adquirido un derecho en virtud de un hecho no susceptible de inscripción: por usucapión o accesión (118), o por consolidación del dominio por muerte del usufructuario (119).

(117) Para la primera formalidad registral existe alguna regla especial, a fin de obtener la concordancia entre Catastro y Registro. (V. arts. 40, D. 4 enero 1955; y 30 del D. 14 octubre 1955.)

(118) El texto legal (art. 3.º, D. 4 enero 1955) se refiere a los casos de adquisición *sin título*, lo que censuran RIPERT-BOULANGER, III, núm. 230; según éstos se quiere referir a los casos de adquisición sin relación causal con el titular precedente, es decir, a los casos de adquisición originaria. Otras críticas del texto en estos mismos autores.

(119) RIPERT-BOULANGER, III, núm. 230, censuran también este supuesto, introducido por el D. 14 octubre 1955.

2. *Crítica.*

Parte de la doctrina considera el principio de tracto sucesivo como la piedra angular de la nueva construcción (120). A consecuencia de tal principio puede conocerse el encadenamiento sucesivo de los titulares y, por tanto, el origen de cada uno de los derechos llevados al Registro. De otra parte, la propia exigencia del tracto sucesivo es un estímulo para inscribir, a fin de que el tracto no se rompa y sea posible, en su día, inscribir los sucesivos actos transmisivos.

Otra parte de la doctrina opone que se trata de una idea que no responde a necesidades reales dentro del sistema francés y que, sobre no informar con garantías de la existencia y origen de los derechos (121), puede constituir una rémora en muchos supuestos para la inscripción (122), con la consiguiente inseguridad para quien adquiere y no puede inscribir (123) y el consiguiente detrimento en la seguridad del tráfico y en el crédito territorial.

Ciertamente podría parecer un tanto inarmónico exigir el tracto sin establecer a la vez el principio de legitimación (124) y los de legalidad y prioridad en el sentido de incompatibilidad formal. Pero no deja de tener alguna finalidad dentro del sistema francés: es una garantía del cumplimiento de la obligación de inscribir y de que el Registro está más al día en su información, ya

(120) BRIGÉOIS, núm. 34.

(121) Al particular le interesa más acudir a los *orígenes de la propiedad* notarialmente testimoniados: SAVATIER, núm. 13. (Sobre estos *orígenes de la propiedad* véase nota 100 de este trabajo.) SAVATIER, núm. 25, propone, en sustitución del principio del tracto sucesivo, la reproducción sumaria de los *orígenes de la propiedad* contenidos en las escrituras; si la cadena de transmisiones está rota y el Notario no la subsana, se llamaría la atención del particular sobre tal laguna sospechosa en los *orígenes del derecho* que ha pensado adquirir.

(122) Si no se ha verificado la inscripción precedente, los particulares se verán más bien estimulados a no inscribir por el temor de un esfuerzo redoblado: SAVATIER, núm. 13.

(123) Negada la inscripción por interrupción del tracto, nada impedirá prácticamente al penúltimo vendedor para continuar durante el tiempo así perdido concediendo derechos oponible a un subadquirente, a la vez impotente y de buena voluntad: SAVATIER, núm. 13.

(124) Del que sería garantía y consecuencia, pues no puede darse eficacia registral a la disposición de un derecho cuyo titular, según el Registro, es otra persona.

para conocimiento de un particular o del Fisco, ya para la concordancia más actual del Catastro y del Registro.

Quizá se nota una cierta despreocupación por resolver los supuestos de solución del tracto, sea porque se parte de un cierto optimismo en la eficacia de los estímulos y sanciones que el legislador establece para promover la inscripción, sea porque ya se prevé la excepción en favor de la usucapión. Parece, sin embargo, que puede asegurarse que el legislador francés habrá de dar normas especiales, pues no siempre será fácil reconstituir la cadena ni conveniente esperar a la usucapión. Estas normas especiales son singularmente necesarias en un sistema en que por la perfecta concordancia entre el Registro y el Catastro es imposible la disimulación de las fincas que ya han entrado en el Registro; y en que, además, se exige la constancia registral del tracto desde que empezó a regir el nuevo sistema y aunque la finca no haya tenido acceso al Registro.

D) AUSENCIA DEL PRINCIPIO DE PRIORIDAD COMO INCOMPATIBILIDAD FORMAL.

Conforme al sistema francés es posible, y aun obligado, registrar, a propósito de una misma finca, una doble serie de transmisiones (125). Está, pues, ausente del sistema francés el principio de prioridad como incompatibilidad formal, sin perjuicio de la trascendencia substantiva que tenga la prioridad, y que veremos más adelante. Esta ausencia es consecuencia de no admitir el principio de exactitud registral ni el de legalidad (126). El que conste inscrito un título no significa por sí solo nada respecto a la posible validez de otro que llega después al Registro y que sea incompatible con el primeramente inscrito.

(125) RIPERT-BOULANGER, III, núms. 226, 318 y 412; MAZEAUD, III, núm. 709. Sobre la imposibilidad, sin embargo, de inscribir hipotecas o privilegios tras ciertas inscripciones, véase más adelante, al tratar de la inscripción de hipotecas.

(126) RIPERT-BOULANGER, III, núm. 226, vienen a opinar que la posibilidad de inscribir actos entre sí incompatibles es consecuencia de la falta del principio de legalidad. En efecto, son posibles las inscripciones incompatibles porque ni hay control de la validez de los actos, ni del Registro se desprende presunción alguna sobre la validez de lo que está inscrito.

E) CALIFICACIÓN REGISTRAL.

1. *Ambito de la calificación.*

Tras la reforma han aumentado los poderes del Registrador, pero se conciben todavía como excepcionales (127) y referidos al control de ciertas condiciones especialmente exigidas, bien por considerarse necesarias a la mecánica registral o bien por otras razones especiales (128). El Registrador nunca juzga, en principio (129), sobre la validez de los títulos y existencia de los derechos, es decir, está ausente del sistema francés el principio de legalidad.

El carácter técnico del mecanismo registral justifica los nuevos poderes concedidos al Registrador (130). La ausencia de poderes aún más amplios y del principio de legalidad es congruente con la ausencia en el sistema francés del principio de exactitud registral: no es necesario que el Registrador juzgue sobre la validez de los títulos, porque del Registro no se deducirá presunción alguna sobre la existencia y contenido de los derechos (131).

(127) «Fuera de los casos en que pueden rehusar la presentación o rechazar una formalidad registral conforme a las disposiciones legislativas o reglamentarias sobre la publicidad inmobiliaria, los Registradores no pueden rehusar ni retrasar la práctica de una formalidad registral... debiendo en otro caso resarcir a las partes de daños y perjuicios...» (Art. 2.199, C.c.)

(128) El alcance del control registral se determina casuísticamente: titulación pública, modelos oficiales, datos identificativos de personas y de fincas, ciertas reglas para la concordancia entre Catastro y Registro, tracto sucesivo, inscribibilidad (GUYENOT, núm. 54). En las hipotecas y privilegios: el principio de especialidad, designación del domicilio del acreedor, etc. (art. 2.148, C.c.)

(129) Excepcionalmente es muy amplia la potestad calificadora respecto de la cancelación de hipotecas y privilegios, pues entonces el registrador debe comprobar si se han cumplido los requisitos de fondo y de forma, si bien «no puede exigir en apoyo de la copia de la escritura ningún documento justificativo de las indicaciones que hacen constar el estado, capacidad y calidad de las partes, si de estas indicaciones da fe el notario en la escritura» (art. 2.158, II, C.c.). Realmente no aparece clara la razón de esta singularidad en cuanto al ámbito de la calificación registral.

(130) Sin embargo critica la posibilidad de tantos supuestos de inadmisión o repulsa. BECQUÉ, *Les modalités...*

(131) Cfr. NERSON, pág. 161.

Al elaborarse la última reforma francesa, algunos miembros de la Comisión trataron de introducir el principio de legalidad, pero se desechó: a) por no alterar esencialmente el sistema tradicional de la publicidad, entendiéndose que ello más bien correspondía a la Comisión de reforma del Código civil; y b) por falta de suficientes garantías de independencia en el Registrador francés, a pesar de su autonomía. Cfr. BRIGEOIS, núm. 11.

2. Denegación «in limine» y denegación ulterior.

El Registrador puede denegar la práctica de la formalidad registral en dos momentos distintos: en el momento de la presentación («refus de dépôt») o ulteriormente («rejet de formalité»). Una y otra denegación tienen regimenes distintos, como veremos. Más riguroso es el «refus de dépôt».

Se señalan casuísticamente los casos en que procede uno u otro tipo de denegación; las causas para el «refus de dépôt» consisten en infracciones más notorias y graves, si bien la distinción padezca de cierto carácter arbitrario (132). Además, si el Registrador, al ir a practicar las formalidades registrales requeridas, observa que debió rehusar la presentación («refus de dépôt»), entonces procede el segundo tipo de denegación (*rejet de la formalité*); así resulta que el régimen más o menos riguroso de una falta depende, según se ha hecho notar (133), de algo externo al título y a los interesados, de que el Registrador sea más o menos diligente (art. 74, 3, D. 14 octubre 1955).

a) «*Refus de dépôt*».—Consiste en una denegación «in limine». El Registrador devuelve los documentos sin extender siquiera la presentación en el Libro-Registro correspondiente. Simplemente consigna en uno de los documentos que devuelve una nota fechada y firmada con la indicación sucinta de la causa de inadmisión (art. 74, 1, D. 14 octubre 1955).

b) «*Rejet de formalité*» (134).—De momento, el título produce formalidades registrales: se extiende el asiento de presentación; y en las mismas fichas del fichero inmobiliario en que había de extenderse la formalidad registral de no proceder la denegación se consignará la mención «suspendida la formalidad registral», con la fecha y número de clasificación del documento presentado. Y, además, notificados los defectos—lo que debe hacerse dentro del mes siguiente a la presentación—, cabe la subsanación dentro del mes siguiente a la notificación. Subsanados dentro de plazo, la

(132) Cfr. RPERT-BOULANGER, III, núm. 253.

(133) Cfr. RPERT-BOULANGER, III, núm. 255.

(134) El modo de proceder viene regido, sobre todo, por el artículo 34 del D. 14 octubre 1955.

formalidad registral adquiere rango desde la presentación. En otro caso procede la denegación definitiva, y así se consignará junto al asiento de presentación y en las correspondientes fichas del fichero inmobiliario. Esta denegación se notificará dentro de los ocho días siguientes.

3. Recursos contra la calificación.

La calificación y las formalidades se practican bajo la responsabilidad del Registrador. En consecuencia, si se practica una formalidad registral nula procede exigirle responsabilidad (135). En el supuesto de denegación, además de la acción para exigir la responsabilidad, cabe también recurrir contra la calificación del Registrador. El legislador sólo prevé que dé lugar a recurso el «rejet de formalité», pero la doctrina (136) entiende que también, procede en el supuesto de denegación «in limine» o «refus de dépôt»; en la práctica judicial la cuestión no se decide con uniformidad (137).

Se trata de un recurso judicial (138) de la competencia del presidente del Tribunal civil en cuya jurisdicción están situados los inmuebles. Puede interponerse el recurso por el interesado dentro de los ocho días siguientes a la notificación de la denegación. El procedimiento es de carácter sumario. Ciertos autores sostienen que el Registrador, en su caso, debe ser condenado a las costas; mas se estima que esto sólo sería posible si el Registrador fuera parte en el procedimiento, lo que se entiende dudoso (139).

Expondremos ahora los efectos jurídico-procesales y jurídico-materiales de la resolución judicial. Mientras no sea firme no cabe ejecución, ni siquiera provisional. Frente a la resolución cabe apelación, que también se decide sumariamente, y finalmente

(135) Los terceros pueden pedir la nulidad de las inscripciones de hipotecas o privilegios si se extienden omitiendo circunstancias esenciales, es decir, aquellas cuya omisión perjudique a los terceros: MAZEAUD, III, núm. 386.

(136) En favor, RAYMOND, *Encyclopedie Dalloz*, «Procédure», voz «Inscription hypothécaire». También: MAZEAUD, III, núm. 699, y págs. 595 y sigs.; RIPERT-BOULANGER, III, núm. 258. En contra, GUYENET, núm. 55.

(137) Cfr. MAZEAUD, III, págs. 596 y sigs.

(138) Estudia especialmente este recurso RAYMOND, loc. cit., núm. 14 y siguientes, en base al artículo 26, D. 4 enero 1955, y disposiciones concordantes.

(139) RAYMOND, núm. 26.

casación, que se seguirá por el procedimiento de urgencia. Desde que la resolución judicial es firme, «la formalidad registral en cuestión será, según el caso, ya definitivamente rechazada o ya ejecutada en las condiciones ordinarias, con efectos a contar desde la fecha de la presentación» (140).

F) ASIENTOS Y FORMALIDADES REGISTRALES.

1. *Modo de practicarlos.*

En la práctica de las formalidades registrales destaca el carácter mecanizado del sistema francés. En las Oficinas nunca se copian documentos y apenas si se escribe. Las operaciones registrales están muy reducidas. El «modus operandi» está uniformemente prefijado hasta en mínimos detalles.

Las formalidades registrales se practican en dos tipos de libros (Libro-Registro de Presentaciones, Libros-Registros de Publicidad) y en el Fichero inmobiliario.

a) *El Libro-Registro de Presentaciones.*—En este libro se determina el orden con que los documentos llegan al Registro. La importancia de este Libro es, pues, muy grande en correlación a la trascendencia substantiva que en Francia tiene la prioridad registral. Ya veremos cómo lo decisivo para la prioridad registral no es el momento en que el documento llega al Registro, sino el día, y cuando los documentos llegan el mismo día la colisión se decide por otros criterios.

Este Libro estará foliado y rubricado por el juez de Instancia. Los asientos se practican por el sistema de encasillado, en la fecha y según el orden en que se hagan las presentaciones, y a continuación unos de otros, sin blancos ni interlineados; y las diligencias se cerrarán día por día. Las multas más fuertes contra el Registrador (hasta 4.000 NF.) están pensadas justamente para sancionar la obligación de practicar estos asientos a continuación unos de otros, sin blancos ni interlineados (arts. 2.200 a 2.203 C.c.).

Dada la importancia de este Libro, antes había de llevarse por

(140) Artículo 26, D. 4 enero 1955.

duplicado y un ejemplar se guardaba en la Secretaría de un Tribunal civil distinto del competente en el lugar en que reside el Registrador. Actualmente se ordena simplemente que se deposite una reproducción de los libros cerrados durante el año (art. 2.200), hecha en microfilm, y esta reproducción sirve, en su caso, para la reconstitución del Libro destruido (141).

b) *Los Libros-Registros de Publicidad.*—Nosotros, por acomodarnos a la técnica española, hemos hablado y hablaremos de inscripción para referirnos genéricamente a la constatación de un acto en el Registro, pero en rigor debe hablarse simplemente de «formalidad registral». Dentro de la propia técnica francesa era tradicional distinguir entre «inscripciones» y «transcripciones», según que la formalidad registral se refiriera a títulos relativos a privilegios o hipotecas, o a los demás tipos de títulos. En la legislación actual ha dejado de hablarse de transcripciones, si bien se sigue hablando de «inscripciones» para los privilegios e hipotecas. Pero la verdad es que desde 1918 no se extienden materialmente inscripciones, ni desde 1921 transcripciones; no hay, pues, ni transcripciones ni inscripciones, ni más asiento substantivo que el de presentación, y el Registrador se limita a coleccionar los documentos hechos fuera del Registro.

Una vez que, tras la calificación, es definitivamente admitido un título, es el mismo título el que queda incorporado al Registro, consignando en cada uno el número y fecha de su presentación. Con los títulos se forman, por orden cronológico, y tras poner en ellos el número de orden correspondiente, los siguientes volúmenes que el Registrador primero enlegaja y después encuaderna: 1.º El Libro-Registro de las publicaciones registrales de los derechos distintos de los privilegios e hipotecas (142). 2.º El de los mandamientos de embargo. 3.º El de «inscripciones» (privilegios e hipotecas). Si se trata de inscripciones que no caducan a los diez años (en favor de ciertas entidades, por ejemplo, del «Credit

(141) Ds. 7 diciembre 1955 y 6 enero 1960.

(142) Si lo autoriza el director provincial del Impuesto de Derechos Reales se forma un libro-registro especial con las actas de concentración parcelaria (art. 77, D. 14 octubre 1955, que es el precepto en que se ordena la formación de los distintos volúmenes).

Foncier» o Banco Hipotecario francés), forman Libro-Registro, distinto (143).

En consecuencia, las formalidades registrales pueden practicarse con gran celeridad, prácticamente en el día (cfr. nota 53) y sin los errores del copista. Las precauciones tomadas para la extensión de los documentos que han de integrar estos Libros aseguran su claridad (ordinariamente están escritos a máquina, o por procedimientos análogos), indelebilidad, uniformidad y conservación.

c) *El fichero inmobiliario*.—Aunque algún precepto parece asignar al fichero inmobiliario un significado más substantivo (144), la doctrina (145) entiende que jurídicamente tiene un simple significado instrumental y externo a la publicidad, aunque prácticamente es muy importante. En efecto, sirve para facilitar ya directamente la información de ciertos datos (puede certificarse directamente del fichero), ya la busca de los datos de que piden información los interesados y en sustitución de los antiguos repertorios alfabéticos e índices llevados únicamente por personas y que tan inoperantes se habían manifestado en la práctica (146).

(143) Los títulos respecto de los que, tras la calificación, resulta «suspendida la formalidad registral», se enlegajan provisionalmente aparte.

(144) Las primeras disposiciones de los Ds. 4 enero y 14 octubre 1955 están dedicadas al fichero inmobiliario: el principio del tracto sucesivo y de la concordancia entre Catastro y Registro se definen en función de tal fichero, la misma titulación pública y sus condiciones *aparecen* en el D. de 4 enero como «medidas que tienden a asegurar la exactitud del fichero inmobiliario»; las certificaciones relativas al fichero se consideran como de las propias formalidades registrales (art. 43, III, D. 14 octubre 1955).

(145) RIPERT-BOULANGER, III, núms. 187 y 196. MAZEAUD, III, núm. 700. GUYENOT, nota 165 y núm. 59. HIL, pág. 140. BECQUÉ, *La réforme...* núm. 89.

Para BRIGEOIS (pág. 108), sería deseable dar al Fichero pleno significado y suprimir los arcaicos Libros-Registros de Publicidad.

(146) Conforme a este sistema resultaban agrupados a nombre de cada uno de los propietarios sucesivos todos los actos que afectaban a sus inmuebles. Para buscar, por ejemplo, las cargas que recaían sobre un inmueble no bastaba conocer el nombre del propietario actual; era necesario hacer una investigación respecto de todos los propietarios precedentes hasta treinta años atrás. Bastaba, como dice NERSON (pág. 159), que un solo nombre fuese omitido o mal indicado para que quebrara todo el sistema. De otra parte no podía conseguirse ninguna información, partiendo simplemente de los datos identificativos de la finca. Este sistema, como pone de relieve la Exposición de Motivos del D. 4 enero 1955, implicaba una información lenta, en contraste con el ritmo rápido de la época;

Ciertamente, en la práctica se atenuaban un tanto los inconvenientes: A este respecto, NERSON (pág. 159) recuerda esta frase de GIDE en 1886: «Felizmente, en toda legislación hay una cierta plasticidad que hace que los hombres se

Pero carece de valor jurídico propio: es un simple reflejo de las formalidades registrales, cuya eficacia no depende de las consignaciones del fichero o de las inexactitudes o pérdidas de las fichas; el valor instrumental y derivado del fichero determina que sus inexactitudes puedan ser libremente rectificadas por el Registrador, cuya responsabilidad, si no, podría quedar vinculada (por certificaciones erróneas, pues aunque las certificaciones se refieran al fichero se consideran como certificaciones de las propias formalidades registrales) (147).

La mecanización y racionalización de las Oficinas registrales se manifiesta también en el modo de llevar este Fichero. Ficheros y fichas (148) son iguales para toda Francia y suministrados oficialmente. La ordenación de las fichas obedece a criterios uniformes (149). Las menciones en ellas se limitan a datos muy sintéticos de significación convenida en reglas también uniformes. Se extienden en tinta negra; si se extienden en tinta roja es que están sometidas a un régimen especial. Las menciones caducadas son subrayadas en rojo. La rectificación de errores imputables al personal del Registro se hace anulando el asiento erróneo con rayas de tinta negra y extendiéndole nuevamente a continuación: marginalmente se fechará y será firmado o rubricado por el Re-

acomoden a las que parecen más defectuosas y terminen por vivir en ella a gusto.» En efecto, en los orígenes de la propiedad se encontraban reunidos todos los datos precisos para las certificaciones. (Véase nota 100). Cfr. también RPERT-BOULANGER, III, núm. 240.

(147) Cfr. artículo 43, III. D. 14 octubre 1955.

(148) Las fichas son de cartulina y de tamaño ligeramente inferior al doble folio.

(149) El orden es por municipios y dentro de cada municipio generalmente el alfabético. Es interesante dar noticia del ingenioso procedimiento para evitar la pérdida de la ficha por una defectuosa intercalación, y, a la vez, para facilitar su colocación y busca. En el borde visible de la tarjeta colocada se hace reflejar plásticamente el orden de colocación mediante muescas triangulares, que en el conjunto de las tarjetas forman canales, siempre que, en efecto, tales tarjetas estén bien colocadas. En general se hacen cuatro muescas en cada ficha, en los lugares correspondientes a las cuatro primeras letras del nombre básico. Cuando se trata de apellidos frecuentes se cortan dos muescas por las letras que se asignen al apellido en la clase de apellidos frecuentes; y otras dos según el año de nacimiento.

Por el interés que pudiera tener en la Dirección General de los Registros y del Notariado, y no sólo pensando en el Registro de la Propiedad, adquirí el perforador que se usa en todos los Registros franceses, y que según el establecimiento comercial donde se surten (George Klein et Cie., 29, Rue Wurz, París-13), ha sido ideado especialmente para el Registro de la Propiedad.

gistrador, el «jefe de control» o el auxiliar que ejerza sus funciones.

Ya hemos dicho que la razón de existir del Fichero inmobiliario es la de constituir un instrumento informativo de las formalidades registrales. Como anuncia la Exposición de Motivos del D. 4 enero 1955, cuando la reforma haya producido su pleno efecto (150), la entrega de informes podrá ser casi inmediata, ya la petición señale al propietario o ya una parcela determinada. Con este fin, dentro del fichero inmobiliario se distinguen fichas personales y fichas reales y éstas pueden ser inmobiliarias y parcelarias (151). Ahora bien, los criterios de formación del Fichero son distintos para las fincas urbanas y para las rústicas. La distinción entre fincas rústicas y urbanas responde más a criterios convencionales bastante precisos, impuestos por las necesidades del Fichero, que a criterios reales basados en el destino de la finca (152).

a') *Fichas reales*.—Estas fichas facilitan la busca de los datos registrales partiendo de las fincas. Dentro de este tipo de fichas deben distinguirse las fichas inmobiliarias y las fichas parcelarias.

a'') *Fichas inmobiliarias*.—Sólo existen para las fincas urbanas. Se extiende una ficha por cada finca urbana (153). En esta

(150) Naturalmente, la reforma no puede proporcionar toda su utilidad inmediatamente (cfr. nota 53). De una parte porque para que el Fichero pueda ser completo es necesario que se termine la refacción del Catastro en todo el territorio nacional; y, además, que el conjunto de las parcelas haya sido objeto de alguna formalidad registral, que es lo que determina la apertura de las fichas.

(151) Con este trabajo se presentaron al Ilustre Colegio de Registradores modelos de los tres tipos; cada uno tiene un color distinto, para evitar confusiones.

(152) Urbanas son todas las fincas situadas en la provincia del Sena y dentro de las poblaciones situadas en los municipios de más de 10 000 habitantes; y, cualquiera que sea su situación, los inmuebles o conjuntos inmobiliarios que sean objeto de un *lotissement*, de una división o bien de una copropiedad establecida, ya según determinadas disposiciones del Código del urbanismo, ya conforme a un estatuto de propiedad horizontal. Las demás fincas son rústicas (art. 2.º D. 14 octubre 1955). Sobre las zonas aún no sujetas al Catastro renovado, véase art. 45, 1.º D. 15 octubre 1955.

(153) En el caso de propiedad horizontal o de distribución por lotes se crean dos tipos de fichas: una única, originaria, a la que se remiten las fichas particulares de los pisos o lotes y donde se anotan todas las formalidades registrales que afectan al conjunto; y otras distintas, tantas como lotes o pisos, y particulares para éstos.

Así se consigue, en estos supuestos, una gran simplicidad; justamente este

ficha se reflejan todas las formalidades registrales que afectan al inmueble, consignando en columnas distintas las relativas a las mutaciones y servidumbres activas y las relativas a los privilegios e hipotecas, y, en general, a las cargas. Estas fichas se ordenan generalmente por calles y números.

A través de estas fichas asoma en el sistema francés la idea del folio real, cuyas ventajas son conocidas por la doctrina francesa, que destaca el carácter inmutable de la finca sobre el variable de las personas y la facilidad de información de un Registro organizado por fincas (154). Pero aparece en forma muy rudimentaria y desnaturalizada. En primer lugar, por el significado puramente instrumental del Fichero. Y además porque sólo las fincas urbanas abren ficha autónoma.

b") *Fichas parcelarias*.—Existen para todo tipo de fincas, rústicas y urbanas, siempre que estén situadas en municipios sometidos al Catastro renovado (155). Cada ficha puede hacer referencia hasta cien parcelas catastrales (156) distintas, por lo que este fichero ocupa poco. A cada número de parcela le corresponden doce casillas. Tratándose de fincas urbanas se consigna simplemente, frente al número correspondiente, la referencia a la correspondiente ficha inmobiliaria. Si se trata de fincas rústicas,

tipo de situaciones determinó al legislador a usar la ficha inmobiliaria. De haberse adoptado en ellas el sistema de ficha personal, dada la frecuencia de mutaciones de titularidad sobre los pisos o lotes, habría de repetirse en multitud de fichas personales las formalidades que afectan al conjunto de pisos o lotes. (Exposición de Motivos del D. 4 enero 1955.)

En vista del éxito que en Francia ha tenido la implantación del sistema, que toma como eje la finca catastralmente designada. SAVATIER (pág. 221, número 4). sugiere la peregrina idea de que en la propiedad de las casas por pisos se lleve numeración distinta para «cada fracción de espacio proyectada sobre planos verticales».

(154) «La continuidad de la historia jurídica de un mismo inmueble no puede establecerse más que sobre una base estable: la parcela inmutablemente situada en el mismo punto de la corteza terrestre» (SAVATIER, pág. 221, número 2). En el Registro llevado por personas son más fáciles los errores, porque es más fácil aún confundir personas que fincas. (SAVATIER, pág. 221, número 3.) La busca de los datos registrales relativos a una finca no sólo resulta más fácil hacerla por fincas que por personas, sino que, además, en el sistema de ordenación de los datos por personas se da un hecho bastante singular: para conocer la situación jurídica de un inmueble hay que empezar por conocer lo más fundamental, los titulares del inmueble (SAVATIER, loc. cit.; RIPERT-BOULANGER, III, núm. 240).

(155) Cfr. art. 45, D. 14 octubre 1955.

(156) Cada finca puede venir integrada por varias parcelas catastrales. (Cfr. art. 5º, D. 30 abril 1955.)

en las doce casillas que corresponden a cada parcela se consignarán las sucesivas mutaciones operadas (157), con lo que siempre es fácil conocer sobre qué ficha personal están reseñadas las formalidades registrales que afectan a las parcelas (158). Las fichas parcelarias se ordenan dentro de cada municipio por secciones y números del plano catastral.

Con estas fichas se viene a completar el fichero de las fichas inmobiliarias. A través de las fichas parcelarias se puede buscar la historia jurídica de una finca partiendo de los datos puramente catastrales, sin necesidad de conocer el nombre del propietario ni el nombre de los propietarios colindantes. De ahí la preocupación del legislador de contar con el Catastro para la consignación de los datos catastrales y a la que ya nos referimos. Esta es una de las intenciones del legislador: lograr la más perfecta concordancia entre el Registro y el Catastro.

El sistema de fichas parcelarias sólo rige, como dijimos, en los territorios en que el Catastro está renovado. En los demás se carece del instrumento de busca que proporcionan las fichas parcelarias, y tratándose de fincas rústicas sólo se cuenta con las fichas personales. Así se decidió porque en estos territorios no se podía confiar en las informaciones proporcionadas por el Catastro. Ahora bien, la zona en que aún no está renovado el Catastro es reducida (159) y, además, se confía en que no tarde mucho la reforma total del Catastro francés (160).

b') *Fichas personales*.—Si las fichas reales facilitan la busca de los datos registrales partiendo de las fincas, las fichas personales la facilitan partiendo de las circunstancias de los titulares de los derechos. A cada titular de derechos inscritos se le abre una ficha personal por cada municipio en que están situados los inmuebles a que los derechos afectan. En esta ficha se hace cons-

(157) La primera formalidad registral consignada puede no ser de mutación de titularidad. Cfr. art. 30. 3. D. 14 octubre 1955

(158) Y se facilita el conocimiento de los *origenes de la propiedad*: GUYE-
NOT, núm. 41.

(159) Menos de la cuarta parte del territorio francés, según nos dijo el jefe del «Bureau de la Publicité Foncière» de la Dirección General de Impuestos. En París no existe Catastro (RIPERT-BOULANGER, III, núm. 242, nota 1); cfr. artículos 45 y sigs., D. 14 octubre 1955.

(160) Unos doce años, según se nos informó también en la oficina citada en la nota 159.

tar todos los inmuebles del municipio sobre los que la persona titular de la ficha ostente derechos, y además se consignan en ella referencias suficientes a las fichas extendidas al mismo nombre respecto de otros municipios dependientes del mismo Registro. La ficha, pues, es global, tanto de las fincas urbanas como de las fincas rústicas. Pero como la historia jurídica de las fincas urbanas viene ya dada por las fichas inmobiliarias, la ficha personal se limita a consignar la sección y número del plano catastral relativo a cada finca urbana y la calle y número, o, en su defecto, al paraje (161). En cambio, respecto de cada inmueble rústico la ficha personal es completa: respecto de cada uno se expresan los datos catastrales (162) y las formalidades registrales respectivas, consignando en distintas columnas las relativas a las mutaciones y servidumbres activas, de una parte, y de otra las concernientes a las cargas, privilegios e hipotecas.

Así, pues, en cuanto a la total organización del fichero, si por cuanto hace a fincas urbanas impera en cierto sentido la idea de folio real, en cuanto a las rústicas es la idea del folio personal la que prevalece. Aún más, mientras que siempre hay la ficha personal respecto de todas las fincas, rústicas y urbanas, en cambio no hay fichas inmobiliarias, tratándose de fincas rústicas, y ni siquiera fichas parcelarias respecto de las fincas rústicas situadas en los municipios en los que aún no se ha renovado el Catastro. Se implanta, pues—e incluso hasta que el Catastro se termine predomina—en la organización del Fichero, conforme a la legislación francesa, un cierto sistema de folio personal; el legislador en esto se inspira en el folio personal del sistema de Alsacia y Lorena (163).

No puede negarse ciertas ventajas a este sistema en orden a la información: la ficha personal facilita los datos necesarios para

(161) En París, como no hay fincas rústicas, la ficha personal contiene simplemente las referencias a las fichas inmobiliarias. Por esto las fichas son de un tamaño muy inferior al ordinario.

(162) Respecto de las fincas de territorios no sujetos al Catastro renovado, cfr. artículo 45, 1, 2.º, D. 14 octubre 1955.

(163) Contra lo que cree una opinión bastante extendida, el régimen existente en Alsacia y Lorena no es un sistema puro de folio real. Cfr. NERSON, página 159; «Travaux» de la Comisión encargada para la Reforma del C.c., 1945-1946, págs. 684, 685, 688 y 689; y también la Exposición de Motivos del D. 4 enero 1955.

conocer el patrimonio inmobiliario de una persona (164); además, el sistema de ficha personal es el más conforme con la práctica existente antes de la Reforma y que por inercia persistirá, pues antes en la solicitud de información habían de mencionarse los propietarios (165).

La solución dada a las fincas rústicas situadas en la zona en que el Catastro no ha sido renovado no parece injustificada dentro del sistema francés. De seguirse el sistema real, para buscar en el Registro los datos registrales sobre una finca, además del paraje había de proporcionarse no sólo el nombre de alguno de los dueños—lo que ya es un tanto paradójico, pues ese dato se debe proporcionar por la información que se solicita—, sino también los nombres de los propietarios colindantes que figuren en el Registro, lo cual tratándose, sobre todo, de terceros y de propiedad dispersa, puede ser excesivo.

Ahora bien, es muy discutible que deba seguirse el sistema de ficha personal tratándose de fincas debidamente catastradas. Se invoca en su favor el carácter disperso de la propiedad francesa que habría obligado a abrir una multitud de fichas si en lugar de abrirse por cada propietario una, se abriera una por cada finca (166). Parece, sin embargo, exagerado extender, en principio, una ficha por cada persona que pueda tener un derecho sobre una finca (167). Además, no hay que olvidar que en el derecho subjetivo la persona es lo perecedero y cambiable, por lo que las fichas personales están sujetas a continua renovación y resulta obligado trasladar a otra ficha todos los datos registrales vigentes cada vez que la finca cambie de dueño. Y estos continuos cambios aumentan el riesgo de errores, el trabajo empleado y los gastos por material. Visto por un español parece preferible extender el sistema de fichas inmobiliarias incluso a las fincas rústicas debidamente catastradas y sustituir las fichas personales por pequeñas fichas de referencias.

(164) NERSON, pág. 159.

(165) Exposición de Motivos del D. 4 enero 1955. Cfr. nota 146.

(166) BRIGEOIS, núm. 77.

(167) Cfr. SAVATIER, núm. 20.

2. *Archivo de los documentos registrales.*

El mecanismo registral francés obliga a una documentación voluminosa por la existencia de los Libros-Registros de presentación, los Libros-Registros de Publicidad y, sobre todo, por el Fichero. Quizá incluso no se ha calculado suficientemente el volumen de documentación que se nota pesar actualmente sobre las Oficinas (168).

Para aligerar la documentación archivada en las Oficinas registrales se han creado archivos especiales. A estos archivos, donde pueden expedirse también certificaciones, se envían los Libros-Registros de Presentaciones y de Publicidad Registral con más de cincuenta años desde la fecha de su cierre o terminación (169). Los documentos conservados en el Registro desde hace más de cien años se enviarán a los archivos nacionales de París, o a los archivos provinciales de la capital de la provincia (170).

VI. EFICACIA DEL REGISTRO

A) EFICACIA SUBSTANTIVA: LA INSCRIPCIÓN COMO CONDICIÓN DE OPONIBILIDAD A TERCEROS.

1. *Idea general. Ausencia de los principios de inscripción constitutiva y de exactitud registral.*

El sistema francés carece del principio de inscripción constitutiva (171) y del principio de exactitud registral.

En efecto, es sabido que el sistema francés de transmisión de

(168) SAVATIER (núm. 19) señala que a los dos años y medio de la entrada en vigor de la reforma «los ficheros y libros-registros de una Oficina registral media bastan para llenar todo un inmueble. Previendo las necesidades de un porvenir próximo, los Registradores comienzan a solicitar, para alojamiento de sus servicios, antiguos cuarteles. Y corre el rumor de que han solicitado para la región parisina la "Gare d'Orsay"». Aparte de estas irónicas exageraciones de SAVATIER, ciertamente existía cierta sensación de ahogarse en ficheros en los Registros visitados. Pero quizá esta impresión se deba también a la conmoción producida por las novedades burocráticas de la reforma.

(169) Artículo 10, I, D. 4 enero 1955.

(170) Artículo 10, II, D. 4 enero 1955. Cfr. también Orden de 9 abril 1956.

(171) Excepcionalmente se requiere la inscripción para la validez del acto constitutivo del «bien de famille»: MAZEAUD, III, núm. 706. Cfr. artículo 9.º de la L. 12 julio, 1909, reformado por D. 7 enero 1956.

bienes supone la culminación de una larga evolución a través de la cual fue minimizándose el sentido romanista de la tradición (172), y en él se llega a la transmisión «solo consensu»: «vendre c'est aliéner» (cfr. arts. 1.138, 1.583 y 938, C.c.). Con tan simple sistema no siempre se manifiesta conforme la doctrina (173).

De otra parte, en el sistema registral francés, en congruencia con la falta del principio de legalidad, no hay presunción, ni «juris tantum» ni «juris et de jure», de veracidad del Registro (174); la inscripción no confiere invertidura alguna: quien inscribe un acto puede oponer su derecho a terceros, pero a condición de que el acto sea válido en sí (175). Justamente por esto queda poco asegurado el tráfico inmobiliario, si bien la ausencia de tal principio se ve, en parte, compensada por la responsabilidad de Notarios y Registradores (176), y también porque en algún supuesto juega la regla «error communis facit jus» (177); y, además, en algún caso la certificación registral está investida de una cierta fe pública definitiva (178).

En cambio, en el sistema francés se establece que la inscripción es condición para que un acto sea oponible a terceros, de modo que los títulos no inscritos no perjudican a tercero (179).

El Registro tiene, pues, una importante eficacia substantiva y al fijar las condiciones y alcance de la protección del tercero veremos que en ciertos supuestos el Registro francés tiene una eficacia superior a la del Registro español.

(172) Véase II, A), 1, de este trabajo.

(173) La transmisión, dada la naturaleza del derecho transmitido, no sólo interesa a las partes sino a toda la comunidad jurídica; debe, pues, exigirse algo más que el simple acuerdo de voluntades: RIPERT-BOULANGER, II, número 2.462; NERSON, pág. 157.

(174) A lo sumo—dicen los MAZEAUD, III, núm. 729—, al discutirse el derecho se podría tener en cuenta la publicidad registral para establecer uno de los elementos de la posesión, el *corpus*, pues publicar el título en el Registro es comportarse como propietario.

(175) NERSON, pág. 161; RIPERT-BOULANGER, III, núm. 181; BECQUÉ, *La réforme...*, núms. 57 y 89; MAZEAUD, III, núm. 729.

(176) Cfr. nota 101 y texto correspondiente, y más adelante.

(177) Se hace jugar esta regla por la jurisprudencia en casos de simulación, y también en los de heredero aparente, y entonces resulta que si el disponente es tenido por todos como titular, transmite eficazmente, a pesar de la falta de derecho, en favor del adquirente de buena fe: RIPERT-BOULANGER, II, núm. 2.431-3; III, núm. 502.

(178) Véase apartado B de este capítulo: artículo 2.198, C.c.

(179) Esta fórmula no es exacta, más que en términos generales; después precisaremos las condiciones y alcance de la protección de los terceros.

Esta eficacia substantiva viene a aproximar el sistema francés a otros sistemas en que la inscripción tiene más fuerza. Admitida la inscripción como condición de oponibilidad a terceros parece existir la siguiente alternativa en cuanto a la explicación de que el tercero resulte protegido frente a títulos anteriores no inscritos; o se entiende que, por ejemplo, la transmisión anterior no inscrita no es perfecta, puesto que todavía los terceros pueden seguir derivando derechos del transmitente, con lo que nos acercáramos en algún modo al principio de la inscripción constitutiva. O de entender que es perfecta habrá que pensar que el tercero adquiere «a non domino» (180), puesto que el que ha transmitido ya no es dueño de lo que vuelve a transmitir al tercero, con lo que nos acercamos, hasta cierto punto, al principio de la fe pública en un sentido negativo: en cierta medida lo que no está en el Registro no existe a efectos de terceros.

2. Condiciones y alcance de la inoponibilidad a terceros.

Para facilitar mejor el contraste con el sistema español expon-dremos el régimen de esta inoponibilidad a terceros ajustándole a las perspectivas de la protección que a los terceros concede el sistema registral español. El precepto fundamental es el artículo 30 del D. de 4 enero 1955. En su momento indicaremos las especialidades relativas a privilegios e hipotecas.

a) Condiciones:

a') *En principio se requiere que sea tercero adquirente, si bien a veces es protegido incluso el acreedor.*

a'') *Ha de ser tercero*, es decir, no está protegido quien sea parte en el hecho inscribible que puede afectarle. En consecuencia no están protegidos los herederos del transmitente frente a las transmisiones del causante, aunque inscriban antes el título hereditario.

b'') *Ha de ser tercero adquirente* de derechos concurrentes sobre el mismo inmueble por adquisiciones sometidas a la obliga-

(180) Así GUYENOT, nota 120; y MAZEAUD, III, número 657.

ción de publicidad registral. Por tanto, respecto de las adquisiciones en virtud de acontecimientos naturales no cabe invocar, frente a determinados títulos, que no están inscritos. Y, en cambio, son protegidas las adquisiciones de derechos personales susceptibles de publicidad registral (ciertos arrendamientos, por ejemplo).

En principio, pues, los *simples acreedores* no están protegidos (181). Sin embargo, en ciertos casos obtienen también protección los acreedores quirografarios:

a'') *En cuanto a las donaciones* de bienes susceptibles de hipoteca, ya que el defecto de inscripción podrá ser opuesto, en principio, por cualquier interesado (art. 191, C.c.) (182) y, en consecuencia, por los acreedores, aun por los no privilegiados (183).

También pueden invocar la no inscripción los acreedores en las sustituciones (cfr. arts. 1.069 y sigs., C.c.).

b'') *Y, además, en ciertos casos en que el acreedor originariamente quirografario deja de ser un simple acreedor:*

1.º Por haber inscrito el embargo que hubiere obtenido frente al deudor (art. 686, C. proc. civ.) (184). En consecuencia, las transmisiones anteriores no inscritas no prevalecen frente al embargo, a diferencia de lo que ocurre en el Derecho español. Este régimen del embargo constituye un estímulo poderoso para fomentar, por tanto, la inscripción de las transmisiones.

2.º Por haberse inscrito la *hipoteca legal* que tienen los acreedores sobre los bienes del deudor cuando éste cae en quiebra o en estado de arreglo judicial (art. 49, D.-L. 20 mayo 1955).

(181) Por cierto que algún autor francés (RIPERT-BOULANGER, III, núm. 344, nota 2; GUYENOT, nota 145) piensa que conforme al artículo 606 C.c. resultan también protegidos los acreedores frente a los títulos no inscritos en el sistema español.

(182) También es, a estos efectos, interesado el que adquiere derechos sobre los inmuebles por institución contractual: RIPERT-BOULANGER, III, núm. 353.

(183) En la doctrina francesa (BECQUÉ, *La réforme...*, núm. 89; MAZEAUD, III, núms. 723 y 740; GUYENOT, núm. 28) se propone la generalización del sistema de inoponibilidad de las donaciones a todos los títulos inscribibles, como lo hace ya la Ley belga, a fin de estimular la publicidad registral, y, a la vez, favorecer el crédito.

(184) Sobre si el embargo inscrito implica derecho real en beneficio del acreedor, RIPERT-BOULANGER, III, núm. 344.

3.º Por inscribirse, en su caso, sobre los inmuebles del patrimonio del deudor, difunto, el beneficio de separación, que viene a implicar un privilegio de los acreedores sobre los bienes hereditarios (art. 2.111, C.c.) (185).

b') *Se exige que la adquisición del tercero sea sin que concurra fraude.*—La jurisprudencia entendía que el tercero podía resultar amparado aunque adquiriera de mala fe; pero, en cambio, no sería protegido si *fraudulentamente se concertó* con el transmitente para despojar al primer adquirente (186). Prácticamente resultaba difícil imaginar supuesto de mala fe sin fraude, y últimamente la jurisprudencia califica de fraude el simple conocimiento del título anterior (187).

c') *No se requiere que la adquisición sea a título oneroso* (188). La transmisión no inscrita es inoponible incluso al adquirente del mismo inmueble por legado particular hecho por el causante en testamento posterior a la enajenación (189).

d') *No se exige como condición substantiva la previa inscripción del título del transmitente.*—Claro es que indirectamente esta previa inscripción será necesaria, porque sin ella, en virtud del principio del tracto sucesivo no será posible la inscripción de la adquisición del tercero. Pero esta exigencia de la previa inscripción es una simple condición formal para la práctica de la inscripción de la adquisición del tercero, y que tiene que darse en el momento de realizar esta segunda inscripción; no se trata, pues, de una condición substantiva en que hubiera de fundar su confianza el tercero adquirente.

(185) RIPERT-BOULANGER, III, núm. 344.

(186) Si el tercero adquirió con fraude, quedará sin protección su adquisición, incluso frente a los posibles subadquirentes de buena fe.

(187) Cfr. MAZEAUD, III, núm. 727 y págs. 629 y sigs. RIPERT-BOULANGER, III, núm. 349. GUYENOT, núm. 30.

(188) MAZEAUD, III, núm. 738.

(189) Cfr. nota 86 y texto correspondiente. En todo caso debe quedar claro que los conflictos entre llamamientos sucesorios no se deciden por el Registro sino por las reglas del Derecho Sucesorio, que son las que determinarán qué llamamiento es el efectivo: RIPERT-BOULANGER, III, núms. 114 y 360 a 365.

e') *Es preciso que la adquisición del tercero sea inscrita* (190). La exigencia dentro del sistema francés es absolutamente lógica: no hay razón para hacer prevalecer al adquirente que es posterior en el tiempo si, además, no es anterior en el Registro.

b) *Alcance de la inoponibilidad*.—Veamos ahora qué títulos no son oponibles a los *terceros que reúnan las condiciones referidas*. Sólo requieren estas circunstancias: 1.º Que provengan del mismo causante de quien el tercero deriva su derecho. 2.º Que respecto de ellos la Ley exija la inscripción como condición de oponibilidad a terceros. 3.º Que no hayan sido inscritos o lo sean con posterioridad a la inscripción del tercero. 4.º Que la inscripción o el retraso no se deba al mismo tercero.

1.º *Deben provenir del mismo causante* (191).—Es entonces cuando la inscripción puede tener valor dirimente en el conflicto, que de no haber inscripción se decidiría en razón de las fechas de los títulos. Si provinieran de distintos causantes, prevalecería el adquirente que trajera su derecho del verdadero titular, esté o no inscrito, pues del Registro francés, como dijimos, no se deriva ninguna presunción de exactitud de la titularidad que en él se manifiesta.

2.º *Debe tratarse de títulos a los que la Ley impone la inscripción para su oponibilidad a terceros*.—Aparte de los previstos a estos efectos, por disposiciones particulares, la Ley se refiere a las transmisiones o constituciones del dominio o derechos reales

(190) El D. 4 enero 1955 se refiere claramente, como defendidos por la inoponibilidad de los títulos no inscritos, a los adquirentes de «derechos concurrentes en virtud de actos o resoluciones sometidos a la misma obligación de publicidad registral y publicados en el Registro» (art. 30. 1).

Debe tenerse, sin embargo, en cuenta lo que se ha dicho, supra a'), b''), a'''). En efecto, las donaciones no inscritas son inoponibles a cualquier interesado y así, pues, ni los acreedores ni el legatario particular necesitan inscripción para prevalecer frente a aquéllas (se entiende si la donación es anterior al testamento en que figura el legado, pues la posterior implica la revocación del legado; cfr. nota 86); RIPERT-BOULANGER, III, núm. 353.

(191) No puede decirse que una adquisición de tercero proviene del mismo causante si proviene de los herederos del causante; por tanto, el tercero que adquiere de los herederos e inscribe no prevalecerá frente a quien adquirió del causante a título particular, aunque no inscribiera. (Cfr. RIPERT-BOULANGER, III, núm. 364.)

por actos «inter vivos» (192) o por resolución judicial, incluidos los actos que establecen restricciones al «jus disponendi». También puede prevalecer la resolución; revocación, anulación o rescisión por causa procedente de convención—es decir, no de la propia Ley—no inscrita antes que la adquisición del tercero (artículo 30, 1, D. 4 enero 1955) (193).

Los arrendamientos que excedan de doce años y que no se hayan inscrito deben ser reducidos, en beneficio del tercero, a doce años; e igualmente no podrán oponerse al tercero el pago o cesión de rentas o alquileres no vencidos por más de tres anualidades (art. 30, 3, D. 4 enero 1955). La protección del tercero no es suficiente frente a los demás arrendamientos pues no son inscribibles y, sin embargo, pueden afectar profundamente al inmueble (cfr. nota 59 y texto correspondiente).

3.º *Debe tratarse de títulos que no han sido inscritos o cuya inscripción sea posterior a la del tercero* (194).—Se establece, pues, con toda fuerza el principio de prioridad en sentido material: «prior tempore, potior jure».

Debe señalarse que el rango no se determina conforme a un criterio absolutamente cronológico, según el momento de la presentación de los títulos: si se trata de títulos presentados el mismo día, prevalece, en principio, el título más antiguo; si son de igual fecha, el que lo sea de hipoteca o embargo, y, en otro caso, se considera que las inscripciones son del mismo rango (195). Cuando

(192) Se incluyen, según MAZEAUD (III, núm. 738, *fine*), los legados a título particular. El supuesto parece discutible: Cfr. nota 86 y texto correspondiente.

(193) MAZEAUD, III, núm. 666. y GUYENOT, núm. 29. Sobre la crítica contra la defectuosa técnica legal, RIPERT-BOULANGER, III, núm. 538.

En cambio, prevalecen, según MAZEAUD (III, núm. 718), frente a tercero, aunque no se practique su inscripción: 1.º Las transmisiones hereditarias. 2.º Los actos y sentencias que sin crear o transferir derechos sobre el inmueble precisan o confirman la situación jurídica del inmueble: actos declarativos y, entre ellos, la partición; sentencias que deniegan la resolución, la nulidad, etcétera; actos confirmativos, puramente abdicativos, interruptores de la usucapción; convenciones sobre ejercicio de una servidumbre legal, etc. 3.º Y, en principio, los actos que de momento únicamente tienden a obtener un cambio en la situación del inmueble, pero que todavía no lo producen.

(194) Artículo 30, 1, I, *fine*, D. 4 enero 1955. Ya hemos visto cómo, en algún supuesto, los títulos no inscritos son inoponibles frente a cualquier interesado, aunque éste no inscriba.

(195) Artículo 31, D. 4 enero 1955. Para este último supuesto de igualdad de rango registral, RIPERT-BOULANGER (III, núm. 350) opinan que entonces prevalecerá, en principio, el que aparezca como primero en el Libro-Registro

se solicita simultáneamente la inscripción de diferentes embargos el conflicto se resuelve por reglas especiales (196). Más adelante, al hablar de los privilegios e hipotecas veremos otras excepciones al criterio cronológico.

Debe advertirse, además, que en ciertos supuestos el rango de una inscripción no depende de la efectiva presentación de todos los títulos específicos para practicarla y que en los mismos puede anticiparse el rango a otro momento, en virtud de reglas similares a las de las anotaciones del Derecho español (197).

de Presentaciones. Sin embargo, nos parece más correcto entender que entonces el efecto de la inscripción se neutraliza y se resolverá el conflicto de títulos por su respectiva antigüedad.

(196) «Si se solicita simultáneamente la inscripción de varios mandamientos de embargo sobre un mismo inmueble, sólo puede inscribirse el correspondiente al título ejecutivo más antiguo; si los títulos son de la misma fecha, el mandamiento más antiguo; y si los mandamientos son de la misma fecha, aquel cuya inscripción es solicitada a instancia del procurador más antiguo.» (Artículo 679, II, C. prov. civ., modificado por art. 49, D 4 enero 1955.)

(197) Ni la legislación francesa considera especialmente ningún grupo de formalidades registrales que recuerden en su conjunto a las anotaciones preventivas, ni la doctrina francesa intenta elaborar su teoría, contentándose con señalar que algún supuesto de formalidad registral recuerda las «prenotaciones» del sistema germánico. Ahora bien, en el sistema francés existen formalidades registrales que por su objeto, y, a veces, por sus efectos recuerdan a nuestras anotaciones preventivas:

1.º Las demandas pueden hacerse constar en el Registro en diferentes supuestos, como ya vimos (cfr. nota 64 y texto correspondiente). Ya expusimos (nota 75) que se pueden publicar en el Registro facultativamente las demandas que tiendan a obtener la forma auténtica de actos susceptibles de publicidad; y, también, el acta notarial sobre que el contratante o promitente no se presta o se niega a proceder a tal forma auténtica, y el acta notarial por la que se hace constar la declaración del beneficiario de un acto de exigir tal forma pública. Si después se hace constar en el Registro el acto auténtico o la resolución, antes de que transcurran tres años de practicada la primera formalidad registral, será oponible a tercero desde la fecha de ésta; el plazo de los tres años puede ser prorrogado judicialmente (art. 37, 2, D. 4, enero 1955).

2.º El derecho hereditario es objeto de formalidad registral en los términos que ya hemos visto. Igualmente ya hemos visto que lo son los legados. Más adelante nos referiremos a la situación privilegiada, en ciertas condiciones, de acreedores refaccionarios y legatarios. También nos hemos referido, y volveremos a hacerlo, a los embargos. Existen, además, formalidades que implican una garantía real *de carácter provisional* en favor de acreedores demandantes: la hipoteca judicial provisional y la inscripción provisional en favor de la mujer casada.

La hipoteca judicial provisional.—El Derecho francés admite, además de la hipoteca judicial en favor del acreedor que ha obtenido una sentencia de condena, y de que se hablará más tarde, una hipoteca de carácter simplemente provisional en favor del acreedor que la solicita judicialmente como medida precautoria. Esta hipoteca defiende al acreedor mientras dura el proceso que tiene por objeto una pretensión de condena del deudor, de los actos dispositi-

4.º *Que la no inscripción o el retraso no se deba al mismo tercero.*—No pueden ser considerados como terceros protegidos frente a títulos no inscritos aquellos a quienes incumbía la inscripción—por ejemplo, en calidad de tutores—o sus causahabientes a título universal (arts. 30, 1, II, D. 4 enero 1955, y 941 C.c.).

B) EFICACIA INFORMATIVA.

1. *El Registro como base informativa del Catastro: la concordancia entre Registro y Catastro.*

El Catastro proporciona los datos identificativos de las fincas en su realidad física. Recíprocamente, el Registro proporciona al Catastro los datos relativos a la situación jurídica de la propiedad inmobiliaria. Precisamente una de las ideas cardinales del actual sistema francés es, como ya se ha dicho, lograr la concordancia entre el Registro y el Catastro, idea que se desarrolla en una serie de disposiciones: unas encaminadas, como hemos visto ya, a que en el Registro consten los datos catastrales; y otras que tienen por fin conseguir que en el Catastro consten los datos jurídicos y las modificaciones en los mismos consignadas en el Registro. A este respecto se establece que el Registro es la única fuente de información jurídica del Catastro: «No cabe mutación catastral por razón de modificación alguna de la situación jurídica de un inmueble si el acto o resolución judicial en que se constata no

vos de éste, que de otro modo podrían privar de eficacia práctica a la futura sentencia de condena. Recuerda al embargo preventivo del Derecho español, pero tiene efectos más fuertes. (Cfr. infra, nota 223.) Si la sentencia, una vez firme, se inscribe dentro de los dos meses siguientes, la hipoteca judicial correspondiente a la sentencia de condena contará su antigüedad desde la de la hipoteca judicial provisional (arts. 54 y sigs., C. pro. c.):

La «inscripción provisional» en favor de la mujer casada.—Se concede a la mujer que demanda o reconviene al marido o a sus herederos para que determinado crédito sea comprendido en la hipoteca legal. Se trata de una variante de la figura anterior. Sólo dura tres años, pero puede ser renovada. Si se estima la pretensión de la mujer, la «inscripción provisional» se convierte en inscripción definitiva de hipoteca, cuyo rango se determina por la fecha de la provisional (art. 2.137, C.c.).

3.º En su momento vimos también el juego suspensivo del «rejet de formalité» (cfr. nota 134 y texto correspondiente).

ha sido previamente publicado en el fichero inmobiliario» (artículo 2.º; D. 4 enero 1955).

En la práctica este sistema de intercomunicación de datos entre Registro y Catastro funciona bien merced al automatismo que proporciona la mecanización ideada con distintas fórmulas y reglas (198). A medida que se practican en el Registro las formalidades registrales se consigue, pues, la doble finalidad a que tiende la concordancia: que en el Registro se identifiquen las fincas por sus datos catastrales y que en el Catastro se reflejen las titularidades jurídicas tal como sobre las fincas existan en la realidad. Naturalmente, la concordancia no se conseguirá mientras todas las fincas no hayan sido objeto de alguna formalidad en el Registro. Pero no hay por qué tener excesiva prisa en una obra de tanta envergadura (199).

Con la concordancia se consiguen grandes ventajas para ambas instituciones. Desde el punto de vista del Registro, la concordancia dará objetividad, permanencia y certeza a los datos identificativos de las fincas, que así no quedan a merced de las partes, lo que siempre es peligroso para la mecánica de las inscripciones, y certificaciones y, en consecuencia, para los particulares, y más peligroso cuanto mayores sean los efectos substantivos del sistema

(198) Ya hemos indicado diferentes reglas para conseguir que en el Registro consten los datos catastrales: cfr. notas 109, 110, 159 y 160, y textos correspondientes, y también notas 69, 117 y 128; el Catastro comunicará también al Registro el cambio de designación en calles y números. Y ya dijimos que en justificación de los datos catastrales el título público debe ir acompañado de una certificación catastral. Esta certificación catastral puede ser expedida por el Notario a la vista de la correspondiente libreta catastral y se extenderá en un impreso según modelo oficial. El propio autorizante de los títulos que se presentan al Registro consignará en las casillas correspondientes del impreso los datos que pueden interesar, a su vez, al Catastro. El Registrador, cumplida la formalidad registral correspondiente, expresará en la certificación —si contiene los datos predichos— y previo cotejo —la fecha, volumen y número de la formalidad. Finalmente, estas certificaciones, con los nuevos datos, son remitidas por el Registrador al Servicio Catastral en los primeros diez días de cada mes.

Se señalan reglas especiales para los casos de discordancia entre los datos de la certificación y del título, para los supuestos de concentración parcelaria y de distribución por lotes.

(199) SAVATIER (núm. 5) piensa que cuando la mayor parte de las parcelas catastrales tengan aclarada, a través del Registro, su situación jurídica, una medida de carácter general terminará fácilmente con las restantes; de no actuar así, fácilmente habrá fincas —las pertenecientes a las personas jurídicas— que no se reflejarían en el Registro si no se actuara con especiales medidas.

registral. Desde el punto de vista del Catastro, éste deja de ser, en cuanto a las situaciones jurídicas en él consignadas, un cúmulo de inexactitudes en gran parte producidas por la falta de un mecanismo flexible y seguro a través del cual se recogiera la incesante dinámica de la titularidad inmobiliaria.

No obstante el avance que en esta materia supone el sistema francés, se piensa que todavía es susceptible de importantes mejoras: 1.º Debe incorporarse la Oficina del Catastro a la del Registro; así se evitarán los riesgos, gastos y complicaciones a que obliga el sistema actual de intercomunicaciones (200). 2.º Debe darse al Catastro, una vez conseguido su perfecto funcionamiento y en consonancia con el esfuerzo público que implica tener al día tal institución, una mayor significación fiscal (201).

2. Las certificaciones registrales.

a) *Idea general.*—Justamente una de las pretensiones de la Reforma del sistema registral francés era facilitar la información de los datos registrales a los interesados, que tan obstaculizada estaba en el sistema anterior (cfr. nota 146). Y en efecto, y merced al fichero inmobiliario, la entrega de informes podrá ser inmediata, ya indicando en la petición de certificación las circunstancias identificativas del propietario, ya indicando las de la finca (cfr. nota 150 y lo. dicho sobre fichero inmobiliario). El distinto sistema que en este orden de cosas existía antes y después de la reforma tiene su reflejo en la legislación de concentración parece-

(200) De esta opinión es SAVATIER (núm. 22): la dualidad de servicios debida a contingencias históricas, desmembra un trabajo lógicamente indivisible y está destinada a desaparecer algún día.

(201) Sus datos, entonces, deberían servir automáticamente para fijar la base de los impuestos que se estructuren en función del valor de los inmuebles, sin que cupieran investigaciones especiales a efectos sólo de uno determinado, por ejemplo, a efectos sólo del Impuesto de Derechos Reales. Ciertamente, esto sería partir de cierta distorsión en la configuración actual de este impuesto, pero con indiscutibles ventajas en el mismo campo fiscal, pues el sistema permitirá una liquidación de las cuotas por los más fáciles procedimientos (incluso mediante timbres) y una notable simplificación administrativa. Y a estas ventajas se agregarían otras de tipo substantivo: las que supondría la independización del precio que figura en las escrituras en relación con el impuesto, evitando así las perturbaciones que los precios fingidos causan en el orden civil, y que son de las mayores entre las muchas que causan las normas fiscales.

laría; respecto de las inscripciones anteriores a la entrada en vigor de la Reforma se prescinde del Registro; y, en cambio, no respecto de los posteriores (D. 21 febrero 1959 e Instrucción del Ministerio de Agricultura de 15 junio 1959).

b) *Régimen de su expedición.*—Cualquier persona puede solicitar certificación sin tener que justificar un interés. La petición se hace siempre por escrito. En ella se ha de identificar suficientemente al propietario (incluso con el lugar y fecha de nacimiento) (202), o a la finca, pues en otro caso el Registrador queda libre de responsabilidad por los errores que provengan de designaciones insuficientes o inexactas.

No existe la manifestación directa de los documentos a los particulares. Las certificaciones pueden ser positivas y negativas. Las positivas, a su vez, pueden ser literales si se piden así especialmente, o en extracto; y pueden referirse a los Libros-Registros—ya de inscripciones (privilegios e hipotecas), ya de las demás formalidades registrales—, o al fichero inmobiliario. Las certificaciones relativas al fichero han de expedirse dentro de los diez días (art. 2.196, C.c.).

c) *Valor de las certificaciones.*—En congruencia con el objeto del Registro francés, las certificaciones no se refieren a los derechos, sino a los actos inscritos (203). Las certificaciones se consideran auténticas mientras no se declare su falsedad (204). Las certificaciones relativas al fichero inmobiliario se consideran como certificaciones de las propias formalidades registrales y vinculan la responsabilidad del Registrador (art. 43, III, D. 14 octubre 1955).

Normalmente, en caso de discordancia de una certificación con el Registro prevalece lo que en éste figura. Pero hay un caso sorprendente en el que la certificación adquiere, en interés del tráfico inmobiliario, un valor substantivo destacado hasta el punto de que, en tal supuesto, la certificación prevalece frente al Registro. Esto sucede cuando la certificación omite una o varias cargas *inscritas*

(202) Con esta exigencia se trata de terminar con la práctica anterior, según la cual en el supuesto de posible equivocidad de los datos (homonomías) el registrador informaba según las diferentes hipótesis.

(203) Cfr. RIPERT-BOULANGER, III, núm. 244.

(204) BRIGEOIS, núm. 2.

(hipotecas, privilegios), si el nuevo poseedor hubiera solicitado la certificación lo más pronto en el mismo momento de publicar en el Registro su adquisición (205). En tal supuesto, el inmueble pasa al adquirente libre de cargas (art. 2.198, C.c.) (206).

El Registrador responde civilmente por los perjuicios que causa una inexactitud por su culpa (arts. 2.197 y 2.198, C.c.). Dado que el Notario responde de la regularidad y validez de los actos que autoriza (cfr. notas 100 a 103 y los textos correspondientes), nunca interviene en ventas de pagos al contado o en préstamos hipotecarios, mientras no tenga a la vista la certificación relativa a la situación registral de la finca, a fin de conocer su situación jurídica (207).

VII. HIPOTECAS Y PRIVILEGIOS

A) IDEA GENERAL SOBRE EL CRÉDITO TERRITORIAL EN FRANCIA.

Justamente uno de los fines principales de las reformas más importantes llevadas a cabo en el sistema hipotecario francés (Ley de 23 marzo 1855, D. 4 enero 1955) ha sido facilitar y asegurar el crédito hipotecario. Con la Ley de 1855: exigiendo la inscripción para la oponibilidad de los títulos. Con el Decreto de 1955: imponiendo con rigor los principios de especialidad y publicidad.

Desde el punto de vista español parece que la estructuración del crédito hipotecario no goza de todas las seguridades y ventajas que en España. Hay inconvenientes comunes a los dos países: no interesar por sus gastos más que a los préstamos de cierta duración; depreciación de la moneda; fácil fiscalización a efectos

(205) Hasta ese momento no puede expedirse una certificación completa de cargas, ya que si llega una carga al Registro antes que llegue la nueva adquisición, la carga sería oponible al adquirente: MAZEAUD, III, núm. 475.

(206) Sin perjuicio, sin embargo, del derecho de preferencia de los acreedores mientras el precio no haya sido pagado (art. 2.198, C.c.). Cfr. MAZEAUD, III, números 475 y 586.

(207) Cfr. RIPERT-BOULANGER, III, núm. 247.

Es frecuente, además, al solicitar la publicación registral de la adquisición «inter vivos» de un inmueble, solicitar también una certificación por la que se conocerá la situación jurídica actual de él. (Véase nota 205.) (Cfr. RIPERT-BOULANGER, III, núm. 314.)

de impuestos. A éstos se agregan en Francia inconvenientes especiales: ausencia del principio de exactitud registral; purga de las hipotecas por venta de la finca hipotecada; caducidad cada diez años salvo renovación.

No obstante, el crédito hipotecario ha tenido bastante éxito práctico, si bien el interés del dinero en estos préstamos sigue siendo elevado: 12 por 100 (208). Además de los préstamos que se hacen por las entidades especializadas—especialmente por el «Crédit Foncier», institución creada en 1851 y similar al Banco Hipotecario de España—son frecuentes los préstamos entre particulares, que, como hemos dicho, los mismos notarios facilitan con agravación de su responsabilidad profesional. (Véase, atrás; «Titulación pública»).

B) LOS PRINCIPIOS DE PUBLICIDAD Y ESPECIALIDAD.

1. *Establecimiento de los principios.*

Antes de la última Reforma en Francia se exigía que la hipoteca convencional se refiriera a inmuebles determinados, pero la jurisprudencia había entendido la exigencia con gran amplitud y así se consideraba válida la hipoteca que recayera sobre todos los inmuebles que una persona poseyera sobre tal municipio, o incluso tal distrito hipotecario, a condición de indicar sumariamente la naturaleza de estos inmuebles (209). Por otra parte, las hipotecas legales, los privilegios generales—hecha exclusión de los muebles del deudor—y la hipoteca judicial afectaban a todos los inmuebles presentes y futuros del deudor, y, además, en las hipotecas legales se sufrían también los peligros de la indeterminación del crédito garantizado.

El carácter general de estas cargas se agravaba, en muchos casos, con su carácter oculto. El Código civil exigía la inscripción

(208) Información recogida oralmente. El presidente de la Asociación Mu-
túa de Registradores daba también como frecuente el 10 por 100.

Naturalmente, el «Crédit Foncier» presta, a más bajo interés, (del 2.75 al 6
por 100, según los fines del préstamo: datos, también, del citado presidente).

(209) RIPERT-BOULANGER, III, núm. 522.

para la hipoteca convencional, para la judicial e incluso para los privilegios sobre determinados inmuebles que funcionaban como hipotecas legales; pero se admitía, a la vez, la existencia de ciertas hipotecas legales tácitas (en favor de la mujer casada, de menores o incapacitados sujetos a tutela, del Estado sobre los bienes de sus administradores); y, de otra parte, eran numerosos los privilegios generales que, hecha exclusión de los bienes muebles del deudor, otorgaban a ciertos acreedores preferencia sobre los inmuebles, incluso frente a los acreedores que sobre ellos tuvieran hipoteca y sin necesidad de inscripción en el Registro.

En esta materia se ha producido en el sistema francés ahora, en 1955, una revolución del mismo signo y por los mismos motivos que la que produjo en España la Ley de 1861. La necesidad de dar seguridad al tráfico inmobiliario y al crédito hipotecario, que había de estimularse para favorecer la reconstrucción de post-guerra, ha movido al legislador francés recientemente a implantar los principios de publicidad y especialidad.

2. *El principio de publicidad.*

Tras la reforma, toda hipoteca debe ser inscrita para ser oponible a tercero. No sólo no se exceptúan las hipotecas legales; los mismos privilegios requieren, en general, la inscripción para su eficacia (arts. 2.106 y 2.134). Los únicos créditos privilegiados que, según el Código civil, hoy afectan a tercero sin necesidad de inscripción, son: 1.º los gastos de justicia—que son más una detracción preferente que un crédito—, y 2.º, determinados créditos laborales (arts. 2.104 y 2.107, C.c.) (210).

3. *El principio de especialidad.*

También, tras la reforma última, se exige la precisión de la deuda en cuya garantía se constituye la hipoteca y la determina-

(210) Estos créditos, una vez hecha exclusión de los bienes muebles del deudor, preceden a los demás acreedores privilegiados. (Art. 2.105, C.c.) Sobre si tales privilegios preferentes confieren «droit de suite», cfr. MAZEAUD, III, núms. 140 y 141.

A los gastos de justicia y ciertos créditos laborales hay que agregar ya los derechos de autor por los tres últimos años (art. 58, Ley sobre propiedad literaria y artística de 11 marzo 1957). Como dice MAZEAUD (III, núm. 143), este privilegio puede comprometer el crédito de los editores.

ción del inmueble sobre que recae, precisiones éstas que han de constar en la inscripción.

La deuda se determinará indicando la causá (211) y la suma asegurada (art. 2.132, C.c.) (212).

Los inmuebles se determinarán expresando su naturaleza y situación (cfr. arts. 2.129 y 2.146, C.c.) y, en general, los datos identificativos exigidos como regla para que pueda tener lugar la publicidad registral (cfr. art. 2.148, 5.º, C.c.). Ciertamente, en algunos casos se permite hipotecar bienes futuros (213) y, de otra parte, las más importantes hipotecas legales y la hipoteca judicial continúan afectando a todos los bienes presentes y futuros del deudor. Pero la necesidad de inscripción especial corrige tal generalidad.

En cambio, no se ha establecido la necesidad de distribuir la responsabilidad hipotecaria entre las varias fincas que responden de un solo crédito. Esta falta de especialización determina la inseguridad de los ulteriores acreedores hipotecarios, que al ser de inferior rango se encuentran amenazados por la elección—abusiva o maquinada—que entre los inmuebles sujetos haga el acreedor preferente para satisfacerse con él íntegramente (214). Y su-

(211) RIPERT-BOULANGER, III, núm. 524.

(212) En el caso de que se establezca cláusula de revalorización, la inscripción mencionará el importe inicial del crédito y la cláusula. (Art. 2.148, 4.º, C.c.) A este respecto debe mencionarse que sobre cláusulas de estabilización existen últimamente disposiciones restrictivas: Ordenanzas 30 diciembre 1958 y 4 febrero 1959.

Se permite, además, que la hipoteca pueda garantizar obligaciones condicionales o simplemente eventuales (apertura de cuenta de crédito), de rentas vitalicias, de títulos a la orden o al portador.

Es de advertir que la emisión de obligaciones hipotecarias no ha tenido éxito. Se ha tratado últimamente de dar a este tipo de hipotecas una mayor efectividad (cfr. art. 60, D. 14 octubre 1955), pero es dudoso que se consiga, dadas las normas sobre extinción de hipotecas.

(213) En principio «los bienes futuros no pueden ser hipotecados» (artículo 2.130, I, C.c.). Sin embargo, es posible consentir que vayan quedando afectados los bienes futuros a medida que se van adquiriendo: 1.º Si los bienes presentes y libres son insuficientes para la seguridad del crédito (art. 2.130, III, C.c.). 2.º Si los inmuebles hipotecados hubiesen perecido o se hubiesen desvalorizado (art. 2.131 C.c.).

Según RIPERT-BOULANGER (III, núm. 493), las restricciones a la hipotecabilidad de los bienes futuros están justificadas más en razones morales que en exigencias de los principios de publicidad y especialidad.

(214) La jurisprudencia trata, sin embargo, de evitar la elección hecha para perjudicar a una segunda hipoteca, corrigiéndola como abuso de derecho de hipoteca (MAZEAUD, III, pág. 397). Además hay alguna solución objetiva cuando los inmuebles hipotecados son ejecutados a la vez y están situados en

poner un innecesario detrimento del crédito del propietario, que ya no puede ofrecer cada una de sus fincas en primera hipoteca, sino en hipoteca de inferior rango y con los peligros apuntados para el acreedor que la aceptara.

C) CLASES DE GARANTÍAS INMOBILIARIAS POR SU ORIGEN.

Pueden ser o de origen voluntario o de origen legal.

1. *De origen voluntario.*

Son las hipotecas convencionales (215). El hipotecante debe tener capacidad para enajenar inmuebles (216) y poder de disposición. Pueden hipotecarse los derechos reales inmobiliarios susceptibles de enajenación (217). «La hipoteca convencional sólo puede constituirse por acto auténtico autorizado ante dos notarios o ante un notario y dos testigos» (art. 2.127, C.c.) (218). No se

el mismo distrito hipotecario. Entonces, en principio, el acreedor garantizado con la primera hipoteca que afecta varias fincas no puede elegir libremente una de ellas para ejecutar sobre ella el crédito con preferencia, salvo que invoque un interés suficiente: Se abre un único procedimiento de orden y distribución entre acreedores, de modo que el pago del acreedor con primera hipoteca se hace respecto de cada finca no en proporción al valor de ellas, sino teniendo en cuenta la antigüedad de las hipotecas anteriores. (Cfr. RIPERT-BOULANGER, III, núm. 581.)

(215) Téngase en cuenta que prácticamente la hipoteca viene a ser la única forma de crédito inmobiliario, dado el poco uso de la anticresis. Ahora bien, la anticresis no ha desaparecido del todo: MAZEAUD, III, núm. 109.

(216) RIPERT-BOULANGER (III, núm. 459) oponen a esta exigencia el que, según ellos, el acreedor hipotecario no adquiere *más* derechos que cualquier otro acreedor, si bien creen que la exigencia está justificada desde un punto de vista práctico.

(217) No se admite la subhipoteca. (Cfr. RIPERT-BOULANGER, III, núm. 473.) Sobre bienes futuros, cfr. nota 213.

Según el artículo 2.133, II, C.c., «cuando una persona posee un derecho actual que le permite construir en su provecho sobre fundo ajeno, puede hipotecar los edificios cuya construcción está comenzada o simplemente proyectada; si los edificios se destruyen, la hipoteca quedará referida "ipso jure" a las nuevas construcciones edificadas en el mismo lugar». Parece que se trata de un enfoque parcial de la hipoteca del derecho de superficie.

(218) La jurisprudencia dulcifica un tanto el rigor del precepto dando valor, por ejemplo, al consentimiento del acreedor por documento privado, etc. (Cfr. RIPERT-BOULANGER, III, núms. 529 y 532.) Además, en favor del Estado se permite la constitución por documento administrativo. (Cfr. también RIPERT-BOULANGER, III, núm. 535, nota 1.)

No es eficaz, en cambio, en principio, la constitución ante notarios extranjeros. (Cfr. art. 2.128, C.c.)

impone la obligación de inscribir; es el acreedor el que procurará la inscripción para gozar de sus beneficios (219).

2. De origen legal.

Son las hipotecas legales y los privilegios, en cuanto que no se requiere convención especial para la constitución de la garantía.

En Francia son sorprendentemente numerosos los supuestos de garantía inmobiliaria de origen legal. El Código civil establece hipoteca legal en favor de la mujer casada (220), de los menores o incapacitados sujetos a tutela, de los legatarios, del Estado y entidades públicas respecto de sus administradores y de ciertos acreedores que gozan también de privilegio general sobre los muebles del deudor (221) (art. 2.121, C.c.). El propio Código establece también ciertos privilegios especiales sobre inmuebles determinados que vienen a funcionar respecto de ellos como una hipoteca legal (222). La llamada hipoteca judicial viene a ser también una

(219) Además, la jurisprudencia tiende a considerar entre las obligaciones profesionales del Notario, de cuyo cumplimiento responde éste, el promover la inscripción de la hipoteca constituida ante él. Precisamente por esto es frecuente que se haga por el Notario la declaración de que no entregará el dinero que él recibe del prestamista hasta el cumplimiento de la inscripción: RIPERT-BOULANGER, III, núms. 383 y 541.

En la inscripción debe constar el domicilio elegido por el acreedor dentro del partido judicial correspondiente a la situación de los bienes (art. 2.148, 2.º, Código civil); se trata de una prevención para facilitar después las notificaciones a que puede haber lugar en la vida de la hipoteca.

Los gastos de inscripción son a cargo del deudor (art. 2.155, C.c.), salvo en la hipoteca pupilar (art. 2.143, IV, C.c.).

(220) La nueva regulación, al imponer la especialidad y publicidad de la hipoteca legal de la mujer casada, ha afectado indirecta pero profundamente al régimen económico conyugal. Antes, los que querían adquirir la copropiedad de los bienes del marido o de la comunidad conyugal, o bien los que querían recibir hipoteca sobre ellos, exigían la intervención de la mujer renunciando a la hipoteca legal o consintiendo en la subrogación (cfr. nota 233) en favor del acreedor. Así resultaba que la mujer, de hecho, tenía un notable poder en la marcha patrimonial de la familia. Ahora tal intervención de la mujer sólo será necesaria sobre los inmuebles sobre que la mujer inscriba hipoteca; pero, conocida la experiencia española, parece fácil asegurar la escasa vida práctica de estas hipotecas legales: también, en este sentido, NERSON, pág. 155, y RIPERT-BOULANGER, III, núm. 680.

Sobre la «inscripción provisional» en favor de la mujer casada, véase *supra*, nota 197.

(221) Créditos por gastos funerarios, por los de última enfermedad, ciertos salarios, ciertos gastos por alimentos, créditos por accidentes de trabajo, ciertos créditos de seguridad social (arts. 2.221 y 2.101, C.c.).

(222) En favor del vendedor de inmuebles, del copartícipe, del titular de créditos por refacción o construcción, de los acreedores y legatarios respecto

hipoteca legal de la que gozan todos los acreedores que han obtenido una sentencia de condena (art. 2.123 C.c.) (223). Además, son muchas las hipotecas legales establecidas por preceptos ajenos al Código civil.

La diferencia fundamental entre la hipoteca legal y la convencional es que la hipoteca legal está ya constituida por la Ley sin necesidad de convención (cfr. art. 2.117, C.c.), pero se requiere la inscripción a fin de que la hipoteca sea oponible a terceros.

El acreedor que sea titular de una hipoteca legal de las referidas en el Código civil o de una hipoteca judicial puede unilateralmente inscribir la hipoteca sobre todos los inmuebles presentes y futuros del deudor (art. 2.122 y 2.123 C.c.), a fin de que la hipoteca legalmente constituida goce de las ventajas de la inscripción. Cuando las inscripciones practicadas sean excesivas, el deudor puede pedir la reducción judicial de la hipoteca a inmuebles bastantes (cfr. art. 2.161, C.c.).

La eficacia práctica de la hipoteca legal está más facilitada, pues, que en el sistema español.

D) EFICACIA DE LA INSCRIPCIÓN EN LA HIPOTECA: LA INSCRIPCIÓN COMO CONDICIÓN DE OPONIBILIDAD.

1. *Idea general.*

Ni siquiera en cuanto a la hipoteca tiene la inscripción eficacia constitutiva dentro del sistema francés. La hipoteca existe entre partes sin necesidad de inscripción, pero debe ser inscrita para ser oponible a terceros (224).

del patrimonio hereditario en régimen de separación, etc (arts. 2.103 y 2.106, Código civil). Sobre su carácter de hipoteca legal privilegiada, MAZEAUD, III, número 323; en efecto, requieren para su eficacia respecto de los demás acreedores, que se practique la correspondiente inscripción (art. 2.106, C.c.).

(223) La consideran hipoteca legal los MAZEAUD, III, núm. 309. Sobre la hipoteca judicial provisional, v. *supra*, nota 197. Ambas hipotecas producen fuertes efectos, incluso más fuertes que los embargos anotados del Derecho español: prevalecen sobre las transmisiones anteriores no inscritas antes y gozan del «droit de suite» y del «droit de préférence». Sobre su discutible fundamento, otros efectos y diferencias con la hipoteca ordinaria, RIPERT-BOULANGER, III, núms. 634, 667 y 673; y NERSON, pág. 154.

(224) Cfr. RIPERT-BOULANGER, III, núm. 400; y MAZEAUD, III, núm. 388 y páginas 314 y sigs. y 343.

2. Condiciones y alcance de la inoponibilidad.

a) *Condiciones*.—Las condiciones que han de concurrir en los terceros para que frente a ellos sean inoponibles las hipotecas no inscritas son menos rigurosas que en los supuestos generales de títulos no inscritos.

Resultan, por supuesto, protegidos los terceros adquirentes que reúnan las condiciones ordinarias para que los títulos no inscritos no les sean oponibles (225). Más aún, de haber adquisición de tercero ya inscrito, no podrá ni inscribirse la hipoteca (art. 2.147, Código civil) (226).

Mas también resultan protegidos los simples acreedores (cfr. artículo 2.134, C.c.) (227). Ciertamente que, en cuanto la hipoteca se inscriba—para lo que, además, no hay plazo—prevalecerá incluso en cuanto a los acreedores ordinarios. Pero no prevalecerá, si antes de la inscripción se produce cualquiera de las situaciones siguientes (art. 2.147):

1.^a Inscripción de embargo (228).

2.^a Declaración de la quiebra o del estado de arreglo judicial del hipotecante (229).

3.^a Muerte del hipotecante, si su herencia se acepta a beneficio de inventario o queda vacante.

(225) Ha de ser, pues, tercero: los herederos del que hipoteca no pueden invocar la no inscripción frente al acreedor (MAZEAUD, III, núm. 390). También se exige aquí que en el adquirente no concorra fraude. (RIPERT-BOULANGER, III, número 400; MAZEAUD, III, núm. 389.)

(226) MAZEAUD, III, núms. 366 y 709.

(227) MAZEAUD, III, núm. 390; según estos autores tal tesis es negada por algunos.

(228) Artículo 686, C. pr. c., reformado por D. 7 enero 1959. La inscripción ulterior de la hipoteca se hace inoponible a los acreedores que obtienen el embargo. Ahora bien, el embargo no confiere ningún privilegio; así, pues, si el acreedor que obtiene el embargo no es privilegiado, concurrirá con el acreedor hipotecario tardíamente inscrito: MAZEAUD, III, núm. 370; RIPERT-BOULANGER, III, núm. 419, nota 1.

En cuanto a las hipotecas judiciales, véanse notas 197 y 223.

(229) Decreto-Ley 20 mayo 1955; esta declaración cierra el Registro incluso a los privilegios que gozan de reserva de rango. Además, puede anularse la inscripción de hipoteca practicada antes de la declaración si fue posterior a la cesación de pagos y habían transcurrido también quince días desde la constitución de la hipoteca.

b) *Alcance de la inoponibilidad*.—A estos terceros les son inoponibles las hipotecas y privilegios no inscritos o que lo sean con posterioridad a la inscripción del tercero o a los hechos ya señalados (230). En cuanto a hipotecas o privilegios rige también el principio de *prioridad en sentido material*, pero con notables atenuaciones y modificaciones.

Ya señalamos las excepciones establecidas al criterio absolutamente cronológico. Además, si se solicitan en el mismo día diferentes inscripciones de hipotecas será preferente en rango la hipoteca legal que sea de las especialmente previstas (231), y, después, la que tenga título de fecha más antigua, y en otro caso se consideran que las inscripciones son del mismo rango (cfr. artículo 2.134 C.c.).

Pero, además, el principio de prioridad sufre las modificaciones que implica el establecimiento legal de una reserva temporal de rango para determinados privilegios especiales sobre inmuebles (232); y asimismo las que implica una cierta admisión de la posposición del rango hipotecario entendida como subrogación de la hipoteca que queda al servicio de un nuevo crédito, si bien sólo en la medida en que garantizaría al antiguo del que sigue la hipoteca dependiendo (233).

(230) Los terceros no resultarán protegidos si la no inscripción o retraso se debe al mismo tercero. Cfr. autores en los lugares citados en nota 225 *fine*.

(231) Hipotecas de la mujer casada; de los menores e incapacitados sobre los bienes de su tutor; del Estado y entidades públicas respecto de sus administradores; privilegio de los acreedores y legatarios sobre los bienes hereditarios en régimen de separación (art. 2.134 en relación con los arts. 2.148, 2.121 y 2.111. C.c.)

(232) Los acreedores por razón de venta de inmuebles, por ser copartícipes o bien por ser legatarios o acreedores de herencia en régimen de separación de patrimonio gozan, *en general*, del privilegio desde la fecha de la venta, de la partición o de la apertura de la herencia respectivamente, siempre que se practique la inscripción en los cortos plazos—nunca superiores a seis meses—establecidos (arts. 2.108, 2.109 y 2.111 C.c.). Si practican la inscripción después, su rango depende ya de la fecha de inscripción (cfr. art. 2.113 C.c.). Sobre *el alcance exacto* de la primacía de estos créditos, MAZEAUD, III, núm. 323.

El privilegio por créditos refaccionarios no puede ser incluido entre los que gozan de reserva legal de rango. Pero no obstante tiene características especiales: cumplidas determinadas condiciones, es preferente incluso a los acreedores que inscribieron su hipoteca con anterioridad a las obras, pero sólo en cuanto a la plusvalía: MAZEAUD, III, núm. 423.

(233) Como en el sistema español aparece la figura primeramente a propósito de la hipoteca de la mujer casada. La mujer puede «consentir, en provecho de los que presten al marido, la cesión de su rango o la subrogación en los derechos que resulten de su inscripción de hipoteca» (art. 2.139 C.c.), e incluso el juez puede sustituir, en ciertos supuestos, el consentimiento de la

E) CONTENIDO DE LA HIPOTECA.

1. *Extensión objetiva de la hipoteca.*

Todo el bien hipotecado garantiza el pago de toda la deuda: la hipoteca es *indivisible*, es decir, sigue igual aunque se divida el bien hipotecado entre diferentes propietarios o la deuda entre diferentes deudores. El pago parcial no autoriza normalmente a la cancelación parcial.

El crédito garantizado comprende incluso los intereses o rentas de tres anualidades: como en el Derecho español, cabe ampliar la hipoteca por los intereses y rentas vencidas no garantizados (cfr. art. 2.151, C.c.).

El alcance objetivo de la sujeción hipotecaria se determina con bastantes variantes respecto del Derecho español. La hipoteca se extiende a las mejoras, aunque consistan en la nueva construcción de edificios donde antes no los hubiere (234). También se extiende a los muebles destinados al inmueble y a los frutos pendientes,

mujer (art. 2.141, C.c.) (como igualmente en ciertos casos puede el juez reducir su hipoteca o cancelar la inscripción, cfr. art. 2.163, C.c.).

En la última reforma se ha generalizado la posibilidad de subrogación en los privilegios e hipotecas o de cesiones de rango o de prioridad (cfr. artículo 2.149, C.c.).

En el caso de subrogación, la hipoteca, inicialmente constituida en función de un crédito, pasa a garantizar otro distinto—como en la subhipoteca, sin embargo prohibida—. Podría, pues, pensarse que quiebra *el dogma de la accesoriedad*. Sin embargo, no sucede tal cosa, pues la hipoteca sigue dependiendo del crédito primitivo: sólo garantiza al nuevo crédito en la medida en que garantizaría al antiguo y si existe éste; el deudor siempre podrá pagar al acreedor primitivamente garantizado.

La cesión de rango o prioridad consiste en una permuta de puestos, que funciona como una doble subrogación entre el acreedor que adelanta y el que baja en rango.

La doctrina se refiere también a la promesa de abstención: el acreedor renuncia a ejercer su hipoteca respecto de determinado acreedor, pero sin subrogarle en ella.

La subrogación de la hipoteca de la mujer fue muy usada antes de la última reforma (cfr. *supra*, nota 220). En general, estas figuras son muy poco usadas en la práctica, si bien se piensa que podrían servir a la movilización del crédito.

Sobre estas figuras: MAZEAUD, III, núms. 612 a 617; y RIPERT-BOULANGER, III, núms. 587 a 591; estos autores disienten entre sí en cuanto al régimen aplicable a la cesión de rango y a la promesa de abstención.

(234) RIPERT-BOULANGER, III, núms. 483 y 484.

sin que haga falta, al efecto, pacto especial (235). En cambio, no se extiende a las indemnizaciones concedidas o debidas al propietario, si bien esta regla se excepcione frecuentemente en disposiciones particulares (236).

2. Contenido jurídico.

a) *Sujeción del propietario.*—También en Francia se trata de proteger la garantía hipotecaria en los casos de perjuicio por el ejercicio, en principio libre (237), de las facultades dominicales de goce y disposición.

Para el caso de disminución de las garantías (238) se establece: 1.º Que la obligación pueda considerarse vencida (239). 2.º Que el acreedor pueda obtener un suplemento de hipoteca (240). 3.º Que pueda obtener indemnización del tercer poseedor que cause los deterioros (241). 4.º Que se impugnen los actos por abuso de derecho o fraude (242).

Respecto de los arrendamientos y cobro o cesión de rentas no vencidas, téngase en cuenta que el acreedor hipotecario es tercero, por lo que aquellos actos serán inoponibles en cuanto el arrendamiento exceda de doce años o las rentas no vencidas de tres anualidades (243). Ya hicimos notar en su momento que la protección no es suficiente frente a los arrendamientos que, aunque no son inscribibles, pueden afectar profundamente al inmueble (cfr. nota 59 y texto correspondiente); en estos supuestos no deja

(235) RIPERT-BOULANGER, III, núms. 476 a 481.

(236) En muchos casos, pues, se admite en disposiciones particulares la subrogación real (expropiación, seguro, ciertas indemnizaciones por incendio, por daños de guerra). Estos supuestos son de interpretación restrictiva, según la jurisprudencia: MAZEAUD, III, núms. 587 y 588; RIPERT-BOULANGER, III, números 559 y sigs. LOS MAZEAUD advierten que lo equitativo sería la admisión del principio de subrogación real.

(237) En efecto, el propietario puede, en principio, arrendar, separar los frutos, ceder o cobrar rentas no vencidas; puede separar los muebles destinados (pertenencias) y enajenarlos.

(238) Lo que ocurre en los casos de separación de los muebles destinados al inmueble hipotecado.

(239) Cfr. artículos 1188 y 1231, C.c. En el Derecho español se acoge doctrina similar en el artículo 1.129, 3.º, C.c.

(240) Cfr. artículo 2.131, C.c.

(241) Cfr. artículo 2.175, C.c.

(242) Cfr. RIPERT-BOULANGER, III, núms. 547 y 551.

(243) Cfr. MAZEAUD, III, núms. 436 y 437.

de haber, sin embargo, algún medio de reacción por el acreedor hipotecario (244).

Finalmente téngase en cuenta que comenzada la ejecución hipotecaria los frutos y rentas quedan inmovilizados y el propietario no puede disponer del inmueble (245).

b) *Facultades del acreedor hipotecario.*—Además de en las ya dichas nos fijaremos en la facultad de cesión de su crédito y en la de realización del mismo sobre los bienes hipotecados.

a) *La cesión del crédito hipotecario.*—En principio no se requiere que la cesión se autorice ante notario (246); se publica en el Registro por mención al margen de la inscripción de la hipoteca (247). Para que la cesión tenga efectos frente al deudor se requiere que le sea notificada (248); para que sea oponible a los terceros se requiere, además de la notificación al deudor (artículo 1.690, C.c.), que la cesión se haga constar en el Registro.

b) *La realización del crédito sobre los bienes hipotecados* (249).—Esta realización se lleva a cabo por el procedimiento (250) de ejecución establecido en el «Code de Procédure civile» (arts. 675 y sigs.) (251) para los créditos que constan en título ejecutivo. Empezado el procedimiento, en seguida se embarga la finca y este embargo tiene efectos muy fuertes, como ya hemos

(244) LOS MAZEAUD, III, núm. 437, entienden que cabe la acción pauliana y si la garantía hipotecaria queda comprometida por el arrendamiento puede haber lugar a dar por vencido al crédito garantido.

(245) Artículos 2.176 C.c.; y 684, 685 y 686 C. pr. c.

(246) MAZEAUD, III, núm. 603.

(247) Artículo 2.149. Según este artículo, al margen de las inscripciones de hipoteca se harán constar en forma de mención las subrogaciones, «mainlevées», reducciones, cesiones de rango, cesiones, prorrogas, cambios de domicilio y, de una manera general, todas las modificaciones que no tengan por objeto agravar la situación del deudor.

(248) Artículo 2.214. C.c. Según la jurisprudencia, esta notificación es necesaria para el endoso de títulos hipotecarios a la orden, pero no para la cesión de los que sean al portador: RIPERT-BOULANGER, III, núm. 586; MAZEAUD, III, núm. 604.

(249) Si bien del crédito responden todos los bienes del deudor, habiendo inmuebles hipotecados responden éstos antes que los demás inmuebles (artículo 2.209 C.c.); cfr. MAZEAUD, III, núm. 432.

En el Derecho español, doctrina casi análoga en artículo 1.447 L.e.c.

(250) Sobre prohibición de pacto comisorio, MAZEAUD, III, núm. 439.

(251) Está modificado de modo notable a este respecto por el D.-L. de 17 junio 1938 y también por D. de 7 enero 1959.

visto. La ejecución es posible aunque la finca hipotecada haya pasado a manos de un tercer poseedor—*droit de suite*—(art. 2.166, por ejemplo, entre otros muchos artículos del C.c.), si bien entonces el procedimiento tiene alguna peculiaridad (252). El inmueble se vende en pública subasta y quedan purgadas todas las hipotecas, sean de rango inferior o sean de rango superior a la que se ejecuta; es más, la purga de hipotecas se produce aunque se trate de la ejecución de un simple crédito no privilegiado (cfr. art. 717, C. pr. c.) (253). El importe del inmueble (254), una vez abonadas al tercer poseedor las mejoras que se le deban (255), se distribuirá entre los distintos acreedores, según su rango—«*droit de préférence*»—, determinado por arreglo amistoso unánime, o, en otro caso, por procedimiento especial—«*procédure d'ordre*»—regulado por el C. pr. c. (256).

F) EXTINCIÓN.

Prescindiendo de las causas que juegan de modo análogo que en el Derecho español, destacaremos aquéllas en que se producen peculiaridades más notables:

(252) A la facultad de purgar las hipotecas que tiene el adquirente de la finca nos referiremos seguidamente. Estando la finca hipotecada en manos de un tercer poseedor, debe requerirse a fin de que pague, abandone, purgue o consienta la ejecución. El tercer poseedor, antes de ejercitar la opción, puede oponer en sus casos las excepciones de garantía o de excusión. La excepción de garantía procede si el acreedor ejecutante hubiera de responder por evicción: RIPERT-BOULANGER, III, núm. 889. La excepción o beneficio de excusión tiene lugar en cuanto a los inmuebles que estando sujetos a una misma hipoteca no especial sobre cada uno de ellos, sigan en poder del deudor (artículos 2.170 y 2.171, C.c.).

(253) Cfr. RIPERT-BOULANGER, III, núms. 556, 361, 362 y 1.008 a 1.011; y MAZEAUD, III, núms. 441, 514 y 583.

(254) Las mismas reglas sobre distribución del importe se aplican cuando éste se obtiene a consecuencia de la ejecución hipotecaria que cuando procede por purga de las hipotecas a que en seguida nos referiremos, o cuando se trata de indemnización respecto del inmueble hipotecado sobre las que opere el principio de subrogación real.

(255) Estas detracciones previas están reconocidas por la jurisprudencia: Cfr. RIPERT-BOULANGER, III, núm. 927.

(256) A estos efectos, los créditos hipotecarios sujetos a término vencen; si el crédito es condicional, eventual o indeterminado se consignará su importe o se prestará caución: MAZEAUD, III, núm. 444.

1. *La purga de los privilegios e hipotecas.*

En el Derecho francés el tercer adquirente de la finca hipotecada tiene la facultad de liberarla ofreciendo y pagando a los acreedores el precio de la finca (arts. 2.181 y sigs., C.c.). Para asegurar que el precio ofrecido es real el legislador establece una serie de precauciones que fundamentalmente se reducen a lo siguiente: el precio se notifica a todos los acreedores hipotecarios en su domicilio; cada acreedor puede, bien aceptar la valoración que implica el precio, o bien pedir que la finca pase a pública subasta, comprometiéndose entonces a quedarse, caso necesario, con la finca por el precio ofrecido y un décimo más.

Al acreedor hipotecario se le da cuanto podía esperar del inmueble en el momento de la purga. Pero, evidentemente, sufre algún menoscabo, en cuanto que se le paga antes del vencimiento del crédito, menoscabo, según la doctrina (257), justificado por las grandes utilidades económicas que el sistema de purgas proporciona a la propiedad inmueble. Las fincas hipotecadas encuentran más fácilmente comprador que no temerá la desposesión por ejecución hipotecaria; el comprador se ve libre de las cargas sin necesidad de pagar todos los créditos garantizados, sino pagando únicamente el precio del inmueble. Finalmente el sistema de purgas fomenta la liberación de la propiedad gravada con las ventajas que ello tiene para la salud de una explotación montada sobre ella.

2. *La prescripción.*

La hipoteca se extingue por prescripción del crédito garantizado (art. 2.180, 4.º, II, C.c.), o por prescripción liberatoria o «*usucapio libertatis*» del tercer poseedor (art. 2.180, 4.º, III, C.c.).

Para la prescripción liberatoria se exige el tiempo requerido para la usucapión de la propiedad: diez a veinte años si concurre justo título y buena fe; o treinta años en otro supuesto.

Cuando se exige el justo título el tiempo empezará a correr el

(257) RIPERT-BOULANGER, III, núms. 940 a 942. También sobre las ventajas e inconvenientes, cfr. MAZEAUD, núm. 505.

día en que el título se haya publicado en el Registro correspondiente a la situación de los inmuebles hipotecados (art. 2.180, 4.º, III, C.c.). Para la prescripción de treinta años, el tiempo empezará a correr siempre desde la posesión. En ambos casos se requiere, en todo caso, para que pueda correr el tiempo de la prescripción, que el crédito haya vencido (258).

En cuanto a la buena fe necesaria para que la usucapión pueda ganarse en tiempo inferior a los treinta años, se estima que, por suponer un desconocimiento de la hipoteca que consta en el Registro, no puede presumirse (259). Es más, dado que tras la reforma de 1955 la eficacia de toda hipoteca está subordinada a la inscripción—que todo adquirente prudente debe conocer—, debería suprimirse la «usucapio libertatis» según piensan algunos autores (260).

3. *La extinción de la inscripción.*

Puede deberse a ineficacia o extinción de la obligación garantizada, y en tales casos si el acreedor no consiente la cancelación (261), procederá la cancelación forzosa por mandamiento judicial (cfr. arts. 2.157 a 2.160). Pero puede extinguirse también la inscripción por causas independientes de la existencia de la obligación garantizada, y entonces no desaparece la hipoteca pero dejan de producirse los importantes efectos que implica la inscripción; puede volverse a inscribir la hipoteca nuevamente, y en tal caso adquirirá el rango correspondiente a la fecha de la nueva inscripción. Estas causas de extinción independiente son la «mainlevée d'inscription» y la caducidad de la inscripción.

(258) MAZEAUD, III, núm. 574.

(259) El poseedor debe probar la buena fe (MAZEAUD, III, núm. 574 y página 468). En general, se admite que la inscripción de hipoteca no basta para entender que el adquirente es de mala fe, pero el sistema moderno de publicidad, según RIPERT-BOULANGER, (III, núm. 608), contiene en sí la obligación implícita para los terceros de usar de los medios de información puestos a su disposición antes de adquirir un inmueble; y, en efecto, en la práctica los adquirentes, al inscribir su adquisición, solicitan una certificación de las hipotecas.

(260) Así piensan los MAZEAUD, III, núm. 578.

(261) Según RIPERT-BOULANGER, (III, núm. 436), para conseguir la cancelación por pago del crédito basta la capacidad para recibir el pago.

La «mainlevée d'inscription» implica la simple extinción de la inscripción producida por el consentimiento del acreedor dirigido únicamente a tal efecto; es decir, no se trata ni de renuncia del crédito hipotecario, ni de renunciar tampoco de la hipoteca. (Cfr. nota 247.)

Las inscripciones de hipotecas o privilegios caducan, en general (262), a los diez años, salvo que se haya inscrito antes la renovación de la inscripción (art. 2.154, C.c.). Con la institución de la caducidad salvo renovación se consigue la purificación del Registro de cargas ya extinguidas, sin necesidad de complicados procedimientos; con las consiguientes ventajas que tal purificación implica para facilitar el tráfico inmobiliario y los sucesivos créditos hipotecarios. La institución de la caducidad era especialmente necesaria antes de la reforma de 1955, dadas las dificultades que había para la busca de las cargas (cfr. *supra*, nota 146); pero el legislador ha pensado que, aun tras la reforma, la institución sigue teniendo utilidad (263). Así nos parece también a nosotros, pero estimamos que el plazo es excesivamente corto y que, además, debiera contarse no desde la fecha de la inscripción, como sucede en el sistema francés, sino desde la del vencimiento del crédito (264).

MANUEL PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS.

Letrado del Cuerpo Especial Facultativo de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Año de 1961.

OBRAS CITADAS

AZÉVEDO: *Commentaria juris civilis*, Lugduni, 1737, tomo III

BECQUÉ: *La Réforme de la publicité foncière*. Juris classeur périodique (en adelante I. C. P.), 1955, núm. 1.226.

— *Les modalités d'application de la réforme de la publicité foncière et les récentes innovations en droit hypothécaire*, I. C. P., 1956, núm. 1.287.

(262) Para determinados establecimientos de crédito y, entre ellos, para el «Credit Foncier» (Banco Hipotecario), las inscripciones caducan en principio a los treinta y cinco años, salvo renovación. (D. 30 diciembre 1955.)

En supuestos de excepción—guerra—se ha suspendido el curso de la caducidad.

(263) En contra de la institución, admisible sólo como «un mal necesario» mientras que el conjunto de la publicidad inmobiliaria no descansa sobre un fichero real, es decir, mientras que el Catastro no haya sido enteramente renovado», MAZEAUD, III, núm. 405.

(264) Por esto parece prudente y digna de ser generalizada la disposición transitoria tercera de nuestra Ley Hipotecaria

- *Les modifications apportées à la nouvelle législation de la publicité foncière*, I. C. P., 1959, núm. 1.497.
- BRIGEIS: *Le rôle et la responsabilité du conservateur*, tesis. París, 22 diciembre 1959, ejemplar de la Biblioteca de la Facultad de Derecho de París.
- CABRILLAC: *La protection du créancier dans les sûretés mobilières conventionnelles sans dépossession*, 1954.
- ESMEIN: *La réforme de la publicité foncière* Recueil Gazette du Palais, 1955, 1, Doctrine, 30.
- GIMÉNEZ ARNAU: *La reforma del sistema inmobiliario francés*, R. C. D., II, 1941, págs. 321 y sigs.
- GUYENOT: *La valeur du nouveau système français de publicité des mutations immobilières*. I. C. P., 1958, núm. 1.435.
- HIL: *De la nouvelle publicité foncière*. Journal des Notaires et des Avocats (en adelante J.N.), 1955, págs. 737 y sigs.
- MATIENZO: *Commentaria in librum quintum recollectionis legum Hispaniae*, Madrid, 1580.
- MAZEAUD (Henri, Léon et Jean): *Leçons de Droit Civil*, tomo III, *Sûretés, publicité foncière, principaux contrats*, París, 1960.
- NERSON: *La réforme de la publicité foncière*. Recueil Dalloz, 1955, Chroniq., págs. 151 y sigs.
- OLIVER: *Derecho Inmobiliario Español*, tomo I Madrid, 1892-1896.
- PAGE: *Réforme de la publicité foncière*. París, 1956.
- RAYMOND: *Inscription Hypothécaire*. Encyclopédie Dalloz: «Procédure».
- REPERTOIRE DE DROIT CIVIL, Dalloz, con puesta al día de 1960.
- RIPERT-BOULANGER: *Traité de Droit Civil, d'après le Traité de Planiol*. París, tomo I (1956); II (1957); III (1958); y IV (1959).
- SAVATIER: *Usage et avenir de la publicité foncière*. Recueil Dalloz, 1959, Chroniq., págs. 221 y sigs.
- TRAVAUX DE LA COMMISSION DE RÉFORME DU CODE CIVIL, sólo año 1945-1946.