

Abstracción y causalidad entre el plano real y el obligacional y su relación con los tipos de registros inmobiliarios

Abstraction and causality between property and contract law and the real estate registration species

por

LEONARDO BRANDELLI

Doctor en Derecho - UFRGS

Máster en Derecho civil - UFRGS

Profesor de Derecho civil en la Escuela Paulista de Direito.

Profesor de Derecho civil en la Escuela Paulista da Magistratura

Director de la Escuela Nacional de Notarios y Registradores en Brasil

Oficial de Registro de la Propiedad en el Estado de São Paulo, Brasil

RESUMEN: El presente trabajo tiene como objetivo analizar la posible existencia de una relación jurídica necesaria entre la solución adoptada por un sistema jurídico para la separación de los planos real y obligacional del derecho y el sistema de registro de bienes inmuebles adoptado por el mismo sistema. También busca establecer la diferencia entre los sistemas de registro de inmuebles que protegen predominantemente la seguridad jurídica estática, donde existe el llamado registro de documentos, y los que tutelan la seguridad jurídica dinámica, los llamados registros de derechos, mostrando sus diferencias.

ABSTRACT: The present work aims to analyze the possible existence of a necessary legal relationship between the solution adopted by a legal system for the separation of the property and contract plans of law and the real estate registration system adopted by the same legal system. It also seeks to establish the difference between the real estate registration systems that predominantly protect static legal security, where there is the so-called registration of deeds, and those that protect dynamic legal security, the so-called registration of title, showing their differences.

PALABRAS CLAVE: Abstracción. Causalidad. Registro Inmobiliario.

KEY WORDS: *Abstraction. Causality. Real Estate Registry.*

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN.—II. REGISTRO DE DOCUMENTOS.—III. REGISTRO DE DERECHOS.—IV. ABSTRACCIÓN Y CAUSALIDAD ENTRE EL PLANO REAL Y OBLIGACIONAL Y LOS TIPOS DE REGISTRO INMOBILIARIO.—V. CONCLUSIONES.—VI. BIBLIOGRAFÍA.

I. INTRODUCCIÓN

El presente trabajo tiene como objetivo analizar si existe alguna relación jurídica necesaria entre la solución adoptada por un ordenamiento jurídico para la separación de los planos real y obligacional del derecho —abstracción o causalidad, en sus posibles grados— y el sistema de registro de bienes inmuebles adoptado por el mismo ordenamiento.

Vale preguntar: ¿Deben los sistemas jurídicos donde hay una abstracción causal entre los planos real y obligacional adoptar necesariamente un cierto sistema de registro de inmuebles? Y si hay un vínculo causal, ¿habrá tal relación de necesidad con cierto sistema de registro de bienes inmuebles?

La adopción de un sistema abstracto o causal a este respecto tiene una relación directa con los efectos legales sobre el sistema de transmisión de propiedad. Pero, ¿es esto suficiente para determinar cualquier relación necesaria con un sistema de registro?

Para que tal intento se lleve a cabo, primero es necesario establecer alguna distinción entre los sistemas de registro.

En este sentido, en el presente trabajo, se decidió adoptar una clasificación dicotómica que tiene en cuenta la seguridad jurídica predominante-

mente protegida: la estática o la dinámica. En el primer caso, tendremos un registro de documentos; en el segundo, un registro de derechos.

Intentaremos establecer la diferencia entre los sistemas de registro de inmuebles que protegen predominantemente uno y otro tipo de seguridad jurídica, mostrando sus diferencias jurídicas. Esta distinción será importante porque los conceptos que allí se generen harán posible el análisis principal del presente trabajo, que se realizará, a continuación, cuando se verifique si existe alguna relación necesaria entre el sistema civil adoptado de causalidad o abstracción entre el plano real y el obligacional, y el sistema de registro adoptado, ya que, en caso de existir tal relación, ya estará definido también el efecto material del registro; de lo contrario, tendremos, en cada sistema jurídico, la posibilidad y, por qué no, la necesidad de ir adelante para pensar la eficacia material del sistema de registro nacional.

II. REGISTRO DE DOCUMENTOS

Entre los registros de inmuebles, existen aquellos cuyo enfoque principal es la conservación de los documentos que dieron origen a los derechos, así como su puesta a disposición de la comunidad, y no la protección del derecho registrado, como ocurre con los registros de derechos. Estos son los *registros de documentos*, o *registros de títulos*¹.

Hay una actividad de publicidad jurídica destinada a dar cognoscibilidad a terceros sobre una determinada situación jurídica, cuya médula espinal es centralizar en un órgano, y poner a disposición de las personas, los documentos que respaldan los negocios jurídicos que crean situaciones jurídicas oponibles mediante la publicidad.

Estos registros están destinados a proteger el derecho subjetivo del propietario verdadero, la seguridad estática por lo tanto, aunque lo hacen de manera poco eficiente, sin una calificación jurídica importante de las situaciones objeto de la publicidad.

Según BENITO ARRUÑADA, estos registros «contabilizan y conservan los contratos privados (escrituras o *deeds*)»².

Cualquiera que busque obtener información en este tipo de registro no encontrará un certificado que le diga qué derechos tiene sobre una finca en particular³, sino más bien una o varias cadenas de documentos publicitados vinculados a personas.

Los registros de documentos son, de hecho, un depósito de documentos que dan lugar a situaciones jurídicas, los cuales están disponibles para las personas.

El registro de documentos se caracteriza, principalmente, por poner a disposición de las personas, es decir, publicitar, las cadenas de documentos

que crean situaciones jurídicas que deben ser opuestas a terceros que no participaron de la relación jurídica establecida, pero sin garantizar la salud jurídica de las situaciones jurídicas publicadas.

La publicidad crea oponibilidad, pero solo la primera cadena de documentos válida obtendrá esta prerrogativa, aunque las cadenas contradictorias pueden hacerse públicas, lo que significa que no hay depuración de las situaciones jurídicas publicadas, ni de los documentos registrados.

No existe una calificación registral importante, que depura el derecho publicitado y que permite la publicidad de situaciones jurídicas legalmente perfectas.

Se pueden publicar situaciones legales válidas e inválidas. Del mismo modo, las cadenas de propiedad dobles pueden hacerse públicas⁴, lo que significa que la información publicada no es confiable y, más aún, si la persona interesada en adquirir el derecho publicado no la depura bien, puede convertirse en una *trampa* legal.

Corresponderá a la persona interesada en adquirir el derecho publicado realizar una búsqueda registral para recopilar toda la documentación publicada, así como analizarla legalmente, para comprender quién es el titular válido del derecho registrado y quién, a pesar de haber registrado su documento, perdió el derecho frente a algún vicio negocial.

La persona interesada en adquirir el derecho inscrito debe, por lo tanto, depurarlo antes de adquirirlo, pero solo después de la publicidad.

Solo hay una calificación formal del documento que se presenta para el registro, con el fin de comprender si es un documento con posibilidad de acceso legal y si tiene los requisitos formales requeridos⁵.

En la medida en que no haya una depuración del contenido del negocio ni de la situación jurídica publicada en el Registro, la adquisición de un derecho oponible *erga omnes* implica un trabajo de análisis complejo por parte de quienes pretenden adquirir dicho derecho.

Por lo tanto, será necesario buscar en el registro todos los documentos registrados relacionados con el derecho que se pretende adquirir, durante el periodo máximo de la prescripción adquisitiva, para analizarlos, a fin de descubrir quién es el titular válido del derecho, así como si hay algún gravamen sobre él.

Además, generalmente hay una brecha importante en este tipo de registro, de actos jurídicos inmobiliarios que son oponibles contra todos, pero que no se incluyen en el Registro de la Propiedad inmueble. Como resultado, es necesario buscar una serie de informaciones extrarregistrales, siempre escasas y no delimitadas adecuadamente, es decir, no existe una limitación legal adecuada de la información que debe obtenerse para la conclusión segura del negocio jurídico, lo que aumenta la inseguridad.

Por lo tanto, se puede ver que el tráfico jurídico, en este tipo de sistema, lejos de estar protegido, se vuelve penoso, lento e incluso peligroso.

Incluso el derecho del titular real, que está destinado a ser protegido, está tutelado de manera ineficiente, ya que el conocimiento de quién es el titular real, debido a las características de este sistema de registro, puede no ser fácil de verificar, lo que, a su vez, puede tener consecuencias no deseadas para el titular del derecho real.

A pesar de esto, el enfoque del registro de documentos es la tutela del titular real, que siempre estará protegido en detrimento del tercero que adquirió de alguien que no sea ese titular.

Los registros de documentos se caracterizan por la limitación de los actos jurídicos que acceden al registro, únicamente permitiendo el acceso a negocios *inter vivos*, excluidos los *causa mortis*; por el archivo de los documentos en un sistema de folio personal que no elimina la posibilidad de títulos contradictorios; por una calificación registral meramente formal; y por la generación de un efecto de oponibilidad sin presunción de exactitud⁶.

Este tipo de registro confiere oponibilidad a los títulos registrados, de modo que la eficacia real solo nace con el registro y, en consecuencia, desde el punto de vista de los terceros, solamente los títulos registrados son de interés —los otros siguen siendo eficaces solo entre las partes—, siendo inoponibles para los terceros.

Esto, en sí mismo, representa un avance importante cuando se hace una comparación con instrumentos privados, no registrados, a los cuales se podrían atribuir efectos reales que resultan solo de la publicidad posesoria.

Por precaria que pueda ser la publicidad en un registro de este tipo, sigue siendo preferible a la mera publicidad posesoria, en la que los títulos permanecen *privados*, es decir, no están disponibles para terceros en un registro público.

S. ROWTON SIMPSON revela que, en comunidades pequeñas, donde las personas estaban unidas y próximas, el uso de actos simbólicos de transmisión, como el paso de un bastón o el uso de testigos, fue suficiente para dar conocimiento a terceros, lo que ya no puede ocurrir⁷. El autor concluye que las negociaciones privadas⁸, sin ser llevadas a una publicidad oficial, tenían muchos defectos, siendo lentas y costosas, además de no ser concluyentes, ya que en cada transmisión del derecho era necesario analizar toda la cadena de dominio; además, existía un riesgo enorme, porque siempre existiría la posibilidad de que algún acto oculto, capaz de afectar la negociación, no hubiera sido descubierto⁹.

Las deficiencias señaladas muestran que la evolución de un sistema de publicidad privado-posesión, señalización exterior, etc., a un sistema de publicidad registral, aunque imperfecto porque no califica materialmente los títulos y, por lo tanto, no garantiza los derechos, ya representa un gran avance.

En ese sentido, S. ROWTON SIMPSON enseña que, con respecto al *registration of deeds*, «its basic principle in its simplest form is that re-

gistered deeds take priority over unregistered deeds, or deeds registered subsequently»¹⁰.

Sin embargo, a pesar de representar un avance en relación con un sistema de publicidad privada, debe tenerse en cuenta que, además de que el registro de títulos no garantiza el derecho registrado, debido a la no calificación del derecho y la posibilidad de registrar cadenas dobles, existe también la existencia de una brecha de registro importante, en relación con los actos que no tienen acceso al registro y que adquieren oponibilidad contra terceros sin publicidad. Como resultado, queda disminuida la confiabilidad del registro con respecto a los documentos que son de interés para analizar.

Algunas adquisiciones de derechos oponibles contra todos siguen siendo privadas, no publicadas en el registro de inmuebles.

No todos los actos jurídicos se publican en el registro inmobiliario, de modo que la legislación otorga eficacia real a algunos actos incluso sin publicidad de registro, como ocurre, por ejemplo, con los actos jurídicos *mortis causa* o los judiciales¹¹, lo que reduce la fiabilidad del sistema y hace que la búsqueda de información sobre los derechos a negociar sea aún más compleja. Esto se debe a que la búsqueda de información privada siempre lleva más tiempo, es más compleja e insegura, ya que no proporciona suficiente certeza sobre si se ha obtenido toda la información relevante para la adquisición del derecho.

Por lo tanto, cualquier persona que tenga la intención de adquirir cualquier derecho inmobiliario oponible a terceros, especialmente un derecho real, como la propiedad por ejemplo, en este sistema de registro, no solo debe analizar todas las cadenas de registro existentes por el periodo máximo de usucapión, sino que, también, deberá buscar una cantidad de información fuera del registro, tanto en relación a títulos privados, que no están registrados, pero que operan eficacia *erga omnes* —transmisiones *causa mortis*, ej., como con respecto a cualquier carga no registrada públicamente pero que pueda afectar al adquirente del derecho registrado— la existencia de demandas judiciales, por ejemplo.

La transmisión de derechos en este sistema de registro, aunque es más segura que en un sistema privado —en el que no se publica información en un Registro de la Propiedad, lo que pasó, por ejemplo, en Brasil hasta mediados del siglo XIX—, se vuelve lenta y costosa, además de extremadamente insegura. Como resultado, la transacción generalmente está asegurada por un contrato de seguro, con el objetivo de garantizar al comprador una indemnización, en caso de que pierda el derecho adquirido.

Como no existe una limitación adecuada de la información considerada legalmente relevante para la adquisición del derecho inmobiliario con eficacia real, su búsqueda se convierte en algo complejo, costoso e inseguro. A veces imposible.

La depuración jurídica, en este sistema, es *a posteriori*, después del registro, realizada por el adquirente del derecho registrado, que no puede confiar únicamente en el registro, y debe hacer un análisis del contenido de la publicidad, así como de los negocios jurídicos subyacentes. Del mismo modo, debe proceder con la información extrarregistral.

Con cada nuevo contrato con respecto a un derecho publicado, será necesario un nuevo análisis de toda la cadena documental con respecto a la propiedad en negociación, lo que aumenta enormemente los costos de transacción.

Esta carga excesiva generada por el registro de documentos puede minimizarse mediante la adopción de fichas inmobiliarias, indexadas por las fincas y no por las personas, es decir, mediante la transposición de un sistema de folio personal a un sistema de folio real, o además mediante la introducción de índices eficientes, o incluso con la adopción del principio del tracto sucesivo, o mediante la extinción de la brecha de registro a que se hace referencia aquí, lo que hace que sea obligatorio el registro de todos los actos que conciernen a los derechos inmobiliarios.

Este conjunto de medidas permite encontrar la información buscada más rápidamente, además de eliminar la posibilidad de cadenas dobles o vacíos; sin embargo, en la medida en que todavía no hay garantía del derecho inscrito, ni una calificación previa y profunda del derecho inscrito, así como tampoco hay una tutela del tercero adquirente de buena fe, no es eliminada la necesidad de su depuración privada, después del registro.

Por lo tanto, en cierto modo, un registro de documentos puede acercarse a un registro de derechos¹², sin separarse nunca por completo de los problemas fundamentales de no garantizar el derecho registrado y de no proteger al tercer adquirente de buena fe, es decir, de no proteger el tráfico jurídico y de estar privado de la calificación registral del derecho que va a ser inscrito realizada por un profesional del derecho imparcial, así como el hecho de carecer de la protección el tercero adquirente de buena fe, ya sea por una disposición normativa expresa, ya sea a través de la aceptación, aunque tácita, por el sistema legal, de ciertos principios que conducen a esta protección¹³.

El registro clásico de documentos, generalmente indicado como el que influyó en los otros registros de documentos existentes, es el del sistema francés¹⁴.

A pesar de reconocer los autores franceses que «la *sécurité du commerce juridique* repose sur la *fiabilité des renseignements* dont disposent les contractants», y que «elle l'est de bien meilleure façon si les renseignements utiles sont consignés sur un registre public et accessible, tenu par une autorité neutre et objective», así como que «telle est la finalité de tout système de publicité, instrument d'information et de protection»¹⁵, es el registro inmo-

liario francés un registro de documentos que, a pesar de su evolución desde el Código civil napoleónico, no garantiza el derecho inscrito, lo que obliga a las partes interesadas en adquirir algún derecho publicitado a recurrir a las largas búsquedas mencionadas aquí.

Los Estados Unidos de América también son un ejemplo de un país que tiene un sistema de registro de documentos.

Desde el comienzo de su existencia¹⁶ —al contrario de lo que suele suceder en otras experiencias, en las que se ha evolucionado desde sistemas de publicidad más simples, como la posesión, por ejemplo, hasta la publicidad de registro— ya se ha sentido la necesidad de un registro de bienes inmuebles¹⁷, dado que era una tierra nueva, carente de historia y tradición, en la que la mayor riqueza de los inmigrantes que fueron allí, si no la única, era la tierra, la cual necesitaba estar bien definida y ordenada, garantizando los derechos recibidos. No se consideró suficiente para este propósito la publicidad posesoria, y las trece colonias impusieron la necesidad de transcribir los derechos inmobiliarios en un registro público. El evento ocurrió inicialmente en la colonia de Plymouth, en 1627, con su primer acto legal en 1630, y, más tarde, en las colonias de Massachusetts (1634) y de Virginia (1640)¹⁸. Así, se creó el *record system* norteamericano¹⁹, que sigue vigente en la mayoría de los Estados, más de trescientos años después de su institución²⁰.

En esta búsqueda de una mayor seguridad de los derechos inmobiliarios, desde su inicio, debido a las peculiaridades locales, el derecho estadounidense se alejó del derecho inglés, que obligaba a los titulares a conservar los *deeds*²¹, ya que la transmisión se realizaba a través de la celebración del contrato con la entrega posterior del título²².

Aunque haya sido una evolución importante en términos del sistema de entrega de *deeds*, el *record system* estadounidense es un sistema de registro de documentos típico, que no garantiza los derechos registrados²³ ni protege adecuadamente a terceros adquirentes de buena fe²⁴.

III. REGISTRO DE DERECHOS

Contrariamente a lo que sucede con los sistemas de registro relacionados con la protección estática de los derechos, es decir, con la protección del derecho subjetivo en sí, en los registros destinados a proteger la dinámica de los derechos, lo que se busca es proteger el tráfico jurídico²⁵, es decir, tutelar al tercero que adquiere un derecho cuya apariencia era buena, porque se lo inscribió después de una calificación jurídica realizada por un agente estatal.

El objetivo aquí es proteger al comprador que confió en la información publicada, sin darse cuenta de los defectos eventualmente existentes, y que gastó recursos y esfuerzos en esta adquisición.

Los registros destinados a la seguridad del tráfico buscan garantizar el derecho inscrito y el tráfico jurídico, superando así el *trade off* existente entre la seguridad de los derechos subjetivos y su liquidez, es decir, su seguridad de movimiento²⁶. Con esto, protege a aquel tercero de buena fe que confió en la información publicada en el registro y, en última instancia, que confió en el trabajo de calificación legal llevado a cabo por el Estado a través del registrador, y que, por lo tanto, no podrá perder su derecho aunque lo adquiera con vicios. En aras de la seguridad del tráfico, se mantendrá en su derecho, siendo el titular real privado de ese derecho y teniendo un derecho obligatorio de indemnización contra el causador de su pérdida.

Esta protección se obtiene por el principio de la fe pública registral generadora de una apariencia jurídica, que determina que el tercero adquirente de buena fe de algún derecho registrado no pueda perder ese derecho, es decir, determina que el Estado lo garantice en su adquisición²⁷.

Los registros cuyo alcance principal es la protección del tráfico jurídico, cuando generan una apariencia jurídica, de ser lo que realmente no es, protegen esta apariencia, en nombre de la confianza legítima generada y de la seguridad del tráfico.

En estos registros, además del desempeño del instituto de la publicidad jurídica, existe una actuación del instituto de la apariencia, excepto en especies, como el Torrens, en las cuales la propia publicidad registral tiene un efecto saneador y, por lo tanto, la protección para el tercero, así como para las partes mismas, se desprende de ello.

Son los llamados registros de derechos, conocidos en el derecho anglosajón como *registration of title*²⁸, cuyo enfoque se centra en dar publicidad al derecho registrado, y no en dar publicidad registral a los documentos que dan origen a los derechos registrados.

En los registros de documentos hay una actividad destinada a poner a disposición documentos que contienen actos jurídicos que crean situaciones jurídicas publicadas, sin preocuparse por la integridad jurídica de las situaciones publicadas que, ni son garantizadas por el registro, ni son exclusivas del registro, considerando qué situaciones contradictorias pueden haber sido publicitadas registralmente. En este caso, la parte interesada debe hacer una depuración jurídica y averiguar cuál es válida y aplicable frente a terceros, por lo tanto, no existe una tutela por parte de un tercero que adquiera de buena fe el derecho publicitado.

En el registro de derechos, sin embargo, existe una actividad centrada no en la publicidad documental, sino en la publicidad de situaciones jurídicas existentes, válidas y eficaces, para garantizar el derecho inscrito y proteger al tercero que confió en esta garantía.

A primera vista, parece que la importancia de la diferencia establecida entre los registros de títulos, o documentos, y los registros de derechos, ha

disminuido cada vez más, ya que aquellos han adoptado una serie de medidas que de alguna manera los han acercado a estos. Para ilustrar, baste mencionar el número de actos presentados para el registro, con la consiguiente reducción de la brecha de registro existente, la creación de índices reales, así como la incorporación del principio del tracto sucesivo, etc.²⁹.

Sin embargo, al contrario de lo que puede evidenciarse, la distinción entre las especies de registro³⁰ mencionadas está justificada y sigue siendo importante, porque, aunque algunos sistemas de registro de documentos han adoptado ciertas características de los registros de derechos, estas adopciones se encuentran en la periferia, y el núcleo permanece formado por lo que caracteriza un registro de documentos y lo diferencia de un registro de derechos: la falta de calificación jurídica profunda del derecho que va a ser publicado y la no garantía del derecho publicado en relación con el tercero adquirente de buena fe³¹.

Los sistemas se aproximan en cuanto a que ambos buscan proteger el derecho subjetivo publicado, es decir, ambos persiguen la seguridad jurídica estática, pero difieren en el enfoque principal de cada uno: la seguridad del derecho solo, como un fin en sí mismo; y la seguridad del tráfico, aunque también garantice, y posiblemente de manera más efectiva, la seguridad de los derechos publicitados³².

El registro de derechos no solo da publicidad al derecho registrado, sino que también lo garantiza. Y como garantiza el derecho registrado, puede ir más allá, protegiendo no solo el derecho subjetivo registrado, sino también al que adquirió este derecho garantizado.

Por garantizar el derecho inscrito, en caso de que haya vicio, debe protegerse también a quien confió en esta garantía, incluso si está en conflicto con el verdadero titular del derecho.

Para hacer posible la publicidad de la situación jurídica garantizada, se produce previamente una sólida calificación del acto jurídico llevado al registro, a fin de verificar si está de acuerdo con el Derecho o no³³. Solo los buenos derechos, es decir, de acuerdo con el sistema jurídico, se inscriben y se publican; por lo tanto, solo se inscribirán los actos jurídicos existentes, válidos y eficaces.

Aquí no hay posibilidad de dobles cadenas de propiedad; no es posible la publicidad de derechos contradictorios —por lo tanto, solo uno de ellos será publicado—; a los posteriores se les negará el acceso registral.

En la medida en que la publicidad otorgue eficacia real al derecho —ya sea un derecho real o un derecho personal—, solo podrá disponer registralmente de algún derecho la persona que sea el titular registral del mismo.

Debido a que el registro de derechos solo publicita situaciones jurídicamente adecuadas, es decir, situaciones jurídicas que están en conformidad

con el Derecho, entonces el derecho publicitado está garantizado, porque existe la presunción de que el Estado lo considera apto.

Dicha presunción es *iure et de iure* en relación a terceros registrales adquirentes de buena fe, es decir, después de la circulación del derecho registrado, después de que este haya ingresado en el tráfico jurídico, el tercero de buena fe que lo adquirió, basándose en la información registral, está absolutamente protegido. No perderá su derecho, incluso si el sistema civil es causal, y el negocio jurídico subyacente sea considerado inválido. En ese caso, el Estado responderá civilmente, el Registro responderá, o quien haya causado la invalidez o publicidad de la situación jurídica inválida, pero el derecho publicado que circula en el tráfico seguirá garantizado.

Todas las situaciones jurídicas inmobiliarias oponibles a terceros deben publicarse, con raras excepciones de oponibilidades derivadas de la ley³⁴, que deben mantenerse al mínimo.

Estos son los *overriding interests*³⁵ del Derecho inglés, de los que trata S. ROWTON SIMPSON, sobre los cuales advierte que «*are a blemish on the principle that the register should be complete, and they should be kept to a minimum. Though some overriding interests are inevitable in any system, others are debatable*». El autor complementa afirmando que todos los acontecimientos que afectan una situación jurídica inmobiliaria deben incluirse en el registro de inmuebles, para que puedan verificarse rápidamente mediante una certificación³⁶.

Como advierte el *Alde Group Seminar*, las llamadas *hidden charges* existen en todos los sistemas de registro europeos, aunque el objetivo deba ser abolirlos en nombre de la seguridad del tráfico³⁷.

Las situaciones jurídicas inmobiliarias oponibles a terceros y no publicadas en el registro inmobiliario no son aceptadas pacíficamente en un sistema de registro de derechos, ya que maculan el sistema y la seguridad del tráfico³⁸.

Los registros de derechos tienen las siguientes características: Los derechos reales acceden siempre al registro, tanto en los casos en que se adquieran *inter vivos* como en los que se adquieran *mortis causa*; el registro sigue la técnica del folio real; se aplica el principio de tracto sucesivo; hay fe pública registral y el que adquiere confiando en lo que el registro publica es protegido aunque el derecho del transferente se anule por causas que no constan en el registro; hay una calificación registral más fuerte que comprende no solo los aspectos formales, sino también los sustantivos.

En este sistema, el registro es la prueba de la propiedad, no se trata solo de publicar sino también de garantizar lo publicado³⁹.

A diferencia de los registros de documentos, que publican los títulos que dieron origen a los derechos, incluso si dichos documentos se ordenan a través de un folio real, indexado por las fincas, y no por los titulares de los derechos,

los registros de derechos publican el derecho mismo, es decir, el énfasis de la publicidad radica en la situación jurídica, y no en el instrumento que la generó.

BENITO ARRUÑADA enseña que los «registros de derechos contienen información referida a los propios derechos, y no meramente a los títulos formales en que estos se apoyan, por lo cual requieren una depuración exhaustiva de los derechos reales antes de su inscripción»⁴⁰.

Para que este tipo de registro pueda publicar los derechos, garantizándolos, es necesario concentrar en el registro todas las situaciones jurídicas que deban ser oponibles a terceros, siendo ideal que ninguna situación inmobiliaria oponible a terceros se quede fuera del registro, además de que exista una sólida calificación registral, que haga previamente la depuración jurídica del derecho inscrito, controlando firmemente su continuidad.

La información del registro, por lo tanto, es simplificada por la depuración jurídica anterior llevada a cabo por el registrador, la cual permite, a aquellos que necesitan saber quién es el titular de un cierto derecho sobre determinada finca, así como si hay alguna carga sobre ella⁴¹, obtener la información de forma rápida y segura mediante un certificado del registro.

Tres son, por lo tanto, las características centrales de un sistema de registro de derechos: la concentración de todas las —o del máximo posible— de las situaciones jurídicas inmobiliarias que deban ser oponibles a terceros en el registro de inmuebles; la publicidad enfocada en el derecho y no en el título; y la garantía del derecho registrado⁴², a través de una completa calificación registral, así como por la protección del derecho registrado después de su adquisición por un tercero de buena fe⁴³.

Son ejemplos de registro de derechos el registro inmobiliario español y el alemán⁴⁴, en los cuales la protección del tráfico jurídico no deriva directamente de la publicidad registral, la cual es relativa y puede ser rectificada cuando no corresponde a la realidad jurídica, sino del principio de la tutela de la apariencia jurídica, aplicado a terceros que confiaron legítimamente en la información registral.

El Registro Torrens es también un ejemplo de registro de derechos, pero en él la protección del tráfico deriva directamente de la publicidad del registro⁴⁵, lo que le otorga una eficacia saneadora y absoluta, convirtiéndose, por lo tanto, en la realidad jurídica⁴⁶.

IV. ABSTRACCIÓN Y CAUSALIDAD ENTRE EL PLANO REAL Y OBLIGACIONAL Y LOS TIPOS DE REGISTRO DE BIENES INMUEBLES

Hecho el análisis de la distinción entre los registros inmobiliarios de derechos y de documentos, que protegen primordialmente la seguridad ju-

rídica estática y aquellos cuya protección se basa en la seguridad jurídica dinámica, ahora es necesario verificar si existe alguna relación necesaria entre esta distinción y el sistema jurídico-civil de separación del plano obligacional y real, es decir, se existe alguna relación necesaria entre el sistema de registro adoptado, de acuerdo con la clasificación registral analizada, y la abstracción o causalidad⁴⁷ —absoluta o relativa— entre los actos jurídicos obligacionales y los efectos reales.

En un sistema civil donde haya una abstracción entre el plano real y el de obligaciones, ¿habrá necesariamente un registro inmobiliario de derechos? ¿Y en aquellos en que haya una causalidad absoluta o relativa entre el plano real y el de obligaciones, habrá necesariamente un sistema de registro de documentos?

Si las repuestas a esas cuestiones fueran positivas, los efectos materiales de un sistema registral estarían determinados una vez conocido el sistema de transmisión negocial de los derechos reales.

Así, por ejemplo, al Derecho alemán no le quedaría otra opción que calificar a su sistema registral como un registro de derechos, dada su abstracción causal.

Del mismo modo, en el Derecho francés, con su vinculación causal absoluta, la adopción de un sistema registral de documentos sería obligatorio, y no una opción.

En el mismo sentido, siendo positiva la respuesta para la cuestión planteada, en el Derecho brasileño, donde hay una causalidad relativa entre el derecho obligacional y el real, el sistema registral no podría ser de derechos, en razón de tal causalidad —a pesar de ser relativa y no absoluta como en Francia—, siendo correcta la interpretación de que no hay protección del tercero adquirente de buena fe, de modo que su sistema registral deberá ser de documentos.

En caso de ser negativa la respuesta en relación con la cuestión de existir, o no, una vinculación obligatoria entre la solución para la separación de los planos real y obligacional y los sistemas registrales inmobiliarios, entonces la discusión sobre los efectos materiales del sistema registral de un país es importante y está abierta, por lo tanto, a todas las posibilidades.

Por lo tanto: si no existe esta vinculación obligatoria, la relación entre los planos real y obligacional del derecho no define el tipo de sistema registral inmobiliario, de modo que para conocerse los efectos materiales de este sistema se tiene que ir adelante.

La situación del derecho brasileño es particularmente interesante en este momento, porque la separación de los planos real y obligacional del derecho tiene connotaciones diferentes de las comúnmente existentes: el Derecho brasileño ha adoptado una causalidad relativa en que, a pesar de haber relación causal entre el derecho real creado y el acto jurídico subya-

cente, esta relación no es absoluta, es decir, no es del propio acto jurídico —del consenso— que nace el derecho real. También, escapa de la solución romana, porque el *modus* de transmisión no es la *traditio*, pero la propia publicidad registral inmobiliaria.

La discusión acerca de si en el Derecho brasileño hay abstracción o causalidad entre el plano real y el obligacional no fue pacífica, siendo polarizada entre PONTES DE MIRANDA⁴⁸, para quien el sistema brasileño es abstracto, y CLÓVIS DO COUTO E SILVA⁴⁹, para quien hay una causalidad relativa, siendo la tesis de este la ganadora, hoy ampliamente aceptada.

La constitución o transmisión por negocio jurídico entre vivos de un derecho real inmobiliario, en el Derecho brasileño, comporta tres momentos: dos negocios jurídicos, ubicados en diferentes planos, y un acto público: 1) negocio jurídico subyacente, de derecho de obligaciones, como un contrato de compra y venta, por ejemplo; 2) el negocio jurídico de constitución o de transmisión del derecho real, de derecho de las cosas; y 3) el acto registral, en el registro de bienes inmuebles con atribución territorial.

Hay, desde un punto de vista del negocio jurídico, un negocio jurídico bilateral ubicado en el plano de obligaciones, por lo cual está uno obligado a constituir, o transmitir, un derecho real —gratuita o onerosamente— vinculado jurídicamente a otro negocio jurídico bilateral de transmisión o constitución del derecho real, ubicado este en el plano de los derechos reales.

Para que se logre la creación o transmisión del derecho real, ambos negocios deben coexistir, porque son interdependientes. En otras palabras, el negocio de derecho de cosas no puede existir sin el negocio de obligaciones, porque no es abstracto, debiendo así haber una causa para la manifestación de voluntad de constitución/transmisión del derecho real. El negocio obligacional, por sí solo, no tiene efecto en la esfera real, porque importa solamente la voluntad de obligarse a crear/transmitir ciertos derechos reales, sin importar en la voluntad de efectivamente crear/transmitir referido derecho.

El contrato que tiene por finalidad la constitución o transmisión de un derecho real es, al mismo tiempo, acuerdo subyacente, obligacional, de crear la obligación de institución/transmisión del derecho real, y contrato de transmisión, o de constitución, de un derecho real, los cuales, aunque sean uno en el plano psicológico, son distintos, pero interdependientes, en el plan jurídico.

En los casos en que el cumplimiento de una obligación se realiza a través de un negocio jurídico⁵⁰, como en la constitución/transmisión de un derecho real, existe la necesidad de un negocio jurídico de disposición. Esto último constituirá cumplimiento de la obligación subyacente y será, a su vez, concretado (en el caso de derechos reales inmobiliarios) por el registro de bienes inmuebles. Hay, en las hipótesis señaladas, una interdependencia entre los dos contratos: uno no puede existir sin el otro, y la manifestación

de voluntad declarada para la realización del negocio jurídico de derecho de obligaciones incluye ya, necesariamente, la manifestación de voluntad para el cumplimiento por medio del negocio jurídico de derecho de cosas, porque siendo la obligación un proceso orientado para el cumplimiento, no es posible separar ambas las voluntades⁵¹.

La existencia del acuerdo de transmisión, distinto del negocio jurídico base que le ha servido de causa, es innegable en el Derecho brasileño, como ha demostrado CLÓVIS DO COUTO E SILVA, sirviendo la compra y venta con reserva de dominio como prueba científica para ello. Se da una condición para la transmisión del dominio de la cosa vendida, la cual suspende la transmisión de la propiedad vendida hasta el pago del precio, esta condición no puede estar en la compra y venta, porque su efecto no es el de transmitir el dominio, ni en la tradición, que es incondicional porque es un acto-facto jurídico, estando, así, en un negocio jurídico ubicado entre la compra y venta y la tradición, y que tiene la eficacia de permitir la transmisión del derecho real⁵².

El acuerdo de transmisión, necesario para la constitución o transmisión de un derecho real por la vía del negocio *inter vivos*, consiste en un negocio jurídico en el cual se manifiesta la voluntad de transmitir el derecho real, cuya eficacia radica en la creación de un derecho potestativo a la constitución del derecho real de que trata el acuerdo. Es lo que PONTES DE MIRANDA llama de negocio jurídico juri-real⁵³.

El acuerdo de transmisión genera una mutación jurídica sin crear una deuda, ni da lugar a una contraprestación exigible; genera un derecho potestativo, cuyo ejercicio depende exclusivamente de la voluntad de su titular⁵⁴.

Todavía, como he señalado, en los casos en que el acuerdo de transmisión es el cumplimiento de un contrato subyacente de derecho de obligaciones, la voluntad de transmitir o constituir un derecho real (necesaria para el negocio jurídico dispositivo), está ya contenida en la voluntad declarada en el negocio jurídico obligacional (que tiene la eficacia de crear la obligación de transmitir el derecho real, pero no de transmitirlo, función que es del negocio jurídico dispositivo). Como la obligación consiste en un proceso destinado al cumplimiento, no se puede separar ambas voluntades, es decir, declarada la voluntad de obligarse a transmitir cierto derecho real, estará declarada también la voluntad de transmitir efectivamente el derecho real, o sea, la voluntad de cumplir la obligación asumida, a la vez que la obligación solo está creada para ser cumplida, aunque sea posible su incumplimiento.

A pesar de la existencia distinta, en el Derecho Brasileño, del negocio obligacional y del negocio de disposición, no hay necesidad de manifestaciones de voluntad claramente distintas, ya que la manifestación de voluntad en obligarse conlleva, en el derecho brasileño, la manifestación de voluntad de cumplir la obligación⁵⁵.

No es posible imaginar la ausencia jurídica del acuerdo de disposición en el Derecho brasileño, apartado del negocio jurídico que le sirvió como causa, mirándolos como algo jurídicamente único⁵⁶; mientras tanto, no hay entre ellos abstracción, de modo que, como uno es causa del otro, la voluntad declarada para constituir una obligación implica la voluntad de cumplirla.

El contrato de constitución/transferencia de un derecho real es, de este modo, al mismo tiempo, negocio jurídico de derecho de obligaciones (que crea la obligación de constituir/transmitir el derecho real, gratuita u onerosamente) y negocio jurídico de derecho de cosas (acuerdo de transmisión; negocio jurídico real, cuya eficacia es crear un derecho potestativo a la constitución del derecho real para el beneficiado en el acuerdo, mediante el registro, lo cual, a su vez, implica el ejercicio del derecho potestativo; crea un derecho a la constitución del derecho real, pero no crea el propio derecho real —función que es del Registro— ni genera solamente obligaciones exigibles al otro).

El negocio jurídico de derecho de obligaciones o de derecho de cosas son el mismo en el plano psicológico, pero distintos en el plano jurídico.

El contrato de disposición difiere del contrato de base, subyacente⁵⁷, lo cual tiene eficacia simplemente obligacional, es decir, crea para alguien la obligación de instituir o transmitir un derecho real en favor de otra persona. Este es el caso, por ejemplo, de un negocio jurídico de compra y venta (institución onerosa) de una propiedad superficiaria⁵⁸.

Difiere también del acto de creación del derecho real, sea la tradición para los bienes muebles, lo que es *acto-facto*, sea el registro para los inmuebles, que es «*ato de direito público, não integrado pela vontade das partes*»⁵⁹. El Registro de bienes inmuebles, en el caso de los derechos inmobiliarios, crea el derecho real, y deriva del ejercicio del derecho potestativo (a la constitución/transmisión del derecho real) generado por el acuerdo de transmisión, consistiendo en la ejecución⁶⁰ del contrato.

Para el surgimiento del derecho real inmobiliario por la vía negocial existen, en la realidad, tres momentos jurídicos: 1) el contrato subyacente, de derecho de obligaciones; 2) el contrato (real) de transmisión; y 3) el registro en el registro inmobiliario.

La constitución negocial de un derecho real inmobiliario deriva del contrato obligacional (lo cual solamente tiene la eficacia de crear la obligación de transmitir el derecho real), del acuerdo de transmisión (que contiene las voluntades para la transmisión o constitución del derecho real, las cuales son necesarias ya que en el negocio base no hay voluntad de transmitir, sino solamente de obligarse a transmitir), más el registro (cuyo consentimiento para la ejecución está implícito en el contrato de transmisión).

No hay abstracción entre el negocio jurídico de derecho de obligaciones y el derecho de cosas. Es decir, no existe una separación absoluta, en el Derecho brasileño, entre el plano real y el obligacional⁶¹.

Existe una causalidad relativa, que crea una interdependencia entre el negocio jurídico obligacional y el real, de modo que uno es causa del otro. No hay una causalidad absoluta⁶², porque el negocio obligacional no tiene eficacia real, siendo necesaria la existencia de un negocio jurídico-real; ni hay abstracción, porque hay una interdependencia causal entre ellos⁶³.

El negocio jurídico base tiene eficacia meramente obligacional, o sea, genera solamente la obligación de instituir o transmitir el derecho real; genera solamente derecho, pretensiones y acciones, pero su cumplimiento pide un negocio jurídico de transmisión.

En la medida en que no hay abstracción entre el negocio jurídico obligacional y el real, y en la medida en que la obligación ya nace orientada para el cumplimiento, se concluye que, en el derecho civil brasileño, la voluntad de obligarse y la de cumplir son declaradas conjuntamente en el negocio jurídico obligacional. Así, celebrado un contrato, por ejemplo, de compra y venta, no habrá necesidad de celebrar otro contrato de cumplimiento, ni de separar y explicar en el instrumento la voluntad de cumplir, a la vez que esta está conjuntamente declarada en el negocio obligacional, de manera automática, ya que, conforme dicho, la obligación solamente nace para ser cumplida, aunque sea sujeta a incumplimiento.

Por esta misma razón jurídica no es posible una existencia autónoma del negocio jurídico de disposición, ya que, habiendo una causalidad relativa, tendrá la necesidad de existir una obligación previa a ser cumplida.

Mientras tanto, debido a la separación entre el plano obligacional y el real, es imposible no ver la distinción jurídica entre los negocios de creación y de cumplimiento del vínculo obligacional, imaginando que se trata de una unidad jurídica.

Son distintos los negocios, aunque sean las voluntades declaradas conjuntamente, y de que existe una causalidad relativa entre ellos⁶⁴.

En la precisa lección de Pontes de Miranda, el «acordo de transmissão (Einigung) de direito das coisas é pressuposto, necessário (salvo a lei que lhe supra a falta)»⁶⁵ del registro inmobiliario, «porque é nele que se contém as manifestações de vontade para a modificação material do direito de propriedade»⁶⁶, u otro derecho real⁶⁷.

El registro, en el Registro de Propiedad con atribución territorial para el acto, es constitutivo del derecho real instituido o transmitido entre vivos⁶⁸.

Sin el registro no tiene el nacimiento del derecho real surgido negocialmente⁶⁹, permaneciendo el contrato en el ámbito obligacional. Existe la potencialidad de ingresar en la esfera de la eficacia real; existe el derecho potestativo a la constitución del derecho real; pero sin registro, derecho real no hay. El registro es, en estos casos, constitutivo.

El contrato jurídico-real de institución de un derecho real no es abstracto, es decir, no se desprende de la causa (contrato obligacional) que le

ha dado vida. Al contrario, referida institución, desde un punto de vista negocial, abarca los dos negocios jurídicos —el de derecho de obligaciones y el de derecho de cosas— existentes, y relativamente causales entre sí.

De la misma forma, el registro no es abstracto, porque está ubicado en el plano real —así como el negocio dispositivo— y, como se señaló, no hay abstracción entre el plano real y el obligacional.

El fundamento que es causa del negocio dispositivo y del registro, con-substanciado en un negocio jurídico base, continúa siendo relevante desde el punto de vista jurídico del derecho real, de forma que un vicio suyo irradia efectos en el ámbito de los derechos reales.

En ese sentido, no puede sobrevivir el derecho real válido⁷⁰ si el negocio jurídico base es inválido⁷¹.

En la medida en que el negocio jurídico subyacente, obligacional, es la causa del negocio de transmisión, así como de la inscripción en el registro, la invalidez de aquel se extiende a estos⁷².

Para ilustrar, baste como ejemplo, la compraventa de una finca, que se registró siendo inválida; esta invalidez se propagará al acuerdo de transmisión y también al registro.

Difiere así, el sistema brasileño del francés⁷³, en lo cual hay una vinculación de causalidad absoluta entre el plano real y el obligacional, es decir, la relación jurídica de derecho obligacional confiere ya efectos reales⁷⁴; la causa inmediata, de la cual deriva el derecho real, es el vínculo obligacional; el contrato crea, por sí mismo, el derecho real.

Difiere también del sistema alemán, en lo cual hay abstracción entre el plano real y el obligacional⁷⁵, es decir, no hay vínculo de causalidad entre el negocio jurídico de derecho de obligaciones (por ejemplo, un contrato de compraventa, el cual solamente genera la obligación de transferir el derecho de propiedad, porque así es la voluntad en él manifestada) y el negocio jurídico de derecho de cosas (el negocio translativo, en el cual se manifiesta la voluntad de transmitir la propiedad)⁷⁶. Contrato obligacional y contrato real son independientes entre sí. Puede existir solamente el segundo, y el derecho real surgirá igualmente, porque no se exige una causa para ello. Hay una independencia del negocio jurídico de disposición en relación con su causa; así, si el negocio obligacional fuera inexistente, inválido, o ineficaz, pero el vicio fuera solamente suyo y no también del negocio translativo, no quedará afectado el derecho real, teniendo apenas derecho de acción por el enriquecimiento sin causa para aquel dañado por la pérdida del derecho⁷⁷.

Cabe señalar que, en la legislación alemana, aunque existe una abstracción entre el negocio obligacional y el real, no existe una abstracción entre el negocio real y el registro inmobiliario, por lo que, si el negocio real contiene vicio, este se extiende al registro⁷⁸. El vicio del negocio obligacional no afecta al registro, como tampoco afecta al negocio real; permanece

intacto el derecho real constituido o transmitido; sin embargo, el vicio del propio proceso registral, o del negocio real, afecta al registro y al derecho real constituido o transmitido, porque entre el registro y el negocio real hay causalidad, y el registro no es depurador. En este caso, el tercero que ha adquirido de buena fe, confiando en el registro, resultará protegido, porque en el Derecho alemán, existe la actuación del principio de protección de la apariencia, amparado en la protección de la confianza legítima, para proteger a ese tercero. Pero, en la relación directa, sin que haya el tráfico jurídico, el derecho real será manchado.

De hecho, en los sistemas de transmisión inmobiliaria en los que hay una abstracción causal, desde el punto de vista del registro, el problema de posible vicio registral debido a un vicio negocial no es eliminado, pero apenas desplazado del negocio jurídico obligatorio para el negocio jurídico real. Si el negocio real (contrato de transmisión) es abstracto con relación al negocio obligatorio (compraventa, por ejemplo), no lo es en relación con el registro, por lo que, si está viciado el acuerdo de transmisión, también estará viciado el registro. En este caso, la calificación registral debe recaer sobre el negocio de transmisión, y no sobre el negocio obligatorio (o exclusivamente, en el caso de causalidad absoluta), como ocurre en un sistema causal.

Aún así, la pregunta propuesta en el inicio de este trabajo se mantiene: esta divergencia entre causalidad (absoluta o relativa) y abstracción, ¿implica un vínculo necesario con algún sistema de registro específico?

La respuesta a esta pregunta es que no existe una relación necesaria entre el tipo registral y el sistema de vinculación entre el plano real y el obligatorio, sino solo una tendencia jurídica⁷⁹, la cual es más fuerte en los sistemas en los cuales el ámbito real es abstracto con relación al ámbito obligatorio. En estos sistemas, hay una tendencia a adoptar un sistema de registro de derechos, no siendo, todavía, jurídicamente inviable, o prohibido, adoptar un sistema de registro de documentos.

No hay nada que impida, jurídicamente, que en un sistema jurídico-civil de abstracción entre el negocio jurídico obligatorio y el real haya un sistema de registro de documentos, sin una calificación profunda del negocio jurídico de transmisión y sin garantía del tercer adquirente de buena fe. Aún así, no es lo que suele pasar.

Es probable que la explicación para esta tendencia derive del hecho de que la adopción de la abstracción esté justificada por la búsqueda de una mayor seguridad jurídica dinámica⁸⁰, una vez que queda imposibilitada la pérdida del derecho real adquirido, a pesar de la existencia de vicios constantes en el negocio jurídico obligatorio⁸¹.

En la medida en que se adhiera a la abstracción del derecho real en relación con el derecho obligatorio, en búsqueda de un aumento en la

seguridad del tráfico⁸², sería incongruente, en el paso siguiente, adoptarse un sistema registral de documentos, que no tutela el tráfico jurídico. Lo más apropiado es la adopción de un sistema de registro de derechos, que protege la seguridad jurídica dinámica.

En este caso, habría una incongruencia en la adopción de un sistema de registro de documentos, pero no habría imposibilidad legal de adherirse a esta solución.

Del mismo modo, en los sistemas causales, hay una tendencia —menos fuerte que la existente en los sistemas abstractos— de adoptar sistemas de registro de documentos. Pero no raramente se encuentra la adopción de sistemas registrales de derechos⁸³, como ocurre, por ejemplo, en España.

Hay una tendencia menos fuerte que la encontrada en los sistemas abstractos, porque mientras en estos habría una inconsistencia jurídica entre adherirse a cierto sistema de derecho material dirigido a una búsqueda previa de la seguridad del tráfico —por medio de la abstracción causal— y más allá no adoptarse la misma precaución al sistema registral que le da efectividad —un registro de documentos, en lugar de un registro de derechos—, en los sistemas causales, por no buscar directamente la seguridad del tráfico, puede el sistema registral permanecer tanto en la búsqueda de seguridad jurídica estática cuanto dar un paso adelante, buscando la seguridad jurídica dinámica⁸⁴, sin que exista, en cualquier caso, alguna contradicción lógica con la opción civilista. A pesar de esto, hay una tendencia de que los sistemas causales —principalmente en relación a los absolutamente causales— adopten un sistema de registro de documentos, como, por ejemplo, en Francia y en la mayoría de Italia.

Pero no pasa de una tendencia⁸⁵ y, por lo tanto, no hay necesidad jurídica de que se confirme⁸⁶.

De hecho, hay ejemplos que contradicen las tendencias señaladas y corroboran la posibilidad de adoptar diferentes sistemas⁸⁷.

España, por ejemplo, es un caso de un sistema civilista de causalidad relativa (la eficacia real no deriva de la manifestación de voluntad)⁸⁸, cuya transmisión del derecho real se da con la unión del *titulus* (negocio jurídico) con el *modus* (tradición)⁸⁹, tanto para muebles como para bienes inmuebles, cuyo registro de inmuebles, aunque sea declarativo —una vez que existe el negocio jurídico y la tradición, ya ha ocurrido la creación del derecho real— es de derechos. Hay una sólida y previa calificación registral de lo inscrito y publicado, lo que permite garantizarlo para el tercer adquirente de buena fe⁹⁰, que confía en la publicidad del registro⁹¹.

El sistema brasileño, como hemos visto, es relativamente causal, pero tiene un sistema registral inmobiliario de derechos, basado en el sistema alemán, que protege el tercero adquirente de buena fe⁹², consistiendo también en una quiebra de la tendencia arriba apuntada.

Otro ejemplo que contradice la tendencia apuntada es el de los Estados Unidos de América. En este país, existe un sistema abstracto, cuyo acto de transmisión (*conveyance*⁹³ o *deed*) de un *legal estate*⁹⁴, registrable, es abstracto en relación al negocio jurídico subyacente (*contract*), lo cual produce solo efectos obligacionales⁹⁵. Mientras tanto, el sistema de registro norteamericano es un sistema de registro de documentos.

Los Estados Unidos de América son un ejemplo de país que tiene un sistema registral de documentos, a pesar de la abstracción causal de la transmisión inmobiliaria. No hay garantía de los derechos registrados⁹⁶ ni hay protección adecuada para los terceros adquirentes de buena fe.

Es de hecho, el Registro norteamericano⁹⁷, en sus varias subespecies federativas, un registro de documentos y, como tal, es un «depósito» de informaciones respecto a los derechos inmobiliarios registrados⁹⁸, sin una importante calificación jurídica de esta información, es decir, derechos decurrentes de actos jurídicos inexistentes, inválidos o ineficaces⁹⁹ serán publicados, y deberá la parte interesada en la adquisición de estos derechos depurarlos antes de la adquisición, pero posteriormente al registro realizado por el ahora transmitente.

En este sentido, a pesar de tutelar en alguna medida a los terceros de buena fe —aunque los requisitos para ser un tercero de buena fe puedan variar— esa tutela es siempre bastante frágil, relativa, y jamás absoluta, porque para que haya esta protección es necesario que el derecho registrado sea «bueno», que no tenga vicios jurídicos no detectados y depurados previamente al registro. Esto es así, porque, si el derecho publicado está viciado, no se protegerá al tercer adquirente¹⁰⁰.

Hay, además, una serie de situaciones jurídicas que pueden afectar el tercer adquirente, y que, sin embargo, no son publicadas por el registro inmobiliario¹⁰¹, lo que provoca un hiato registral, típico de los registros de documentos.

Aquel que desee adquirir un derecho registrable, además de verificar las situaciones jurídicas registradas¹⁰², deberá también verificar una cantidad de situaciones extraregistrales, algunas no siempre visibles, como, por ejemplo, el hecho de que el entonces adquirente y ahora transmitente haya conocido algún negocio jurídico translativo anterior al suyo, e incompatible con él, en un Estado cuyo registro sea del tipo *notice* o *race-notice*.

Como todo registro de documentos, existe la necesidad de, en cada adquisición de un derecho registrado, hacer una pesquisa registral en todas las cadenas de derechos publicadas, además de efectuar una búsqueda fuera del registro, en órganos administrativos o judiciales, sin que exista una adecuada limitación de la información que deba obtenerse para que el derecho se pueda garantizar. Esto hace las transacciones más lentas, costosas y inseguras de lo que deberían ser¹⁰³.

Respecto al sistema registral norteamericano, la necesidad de retroceder en la cadena registral, en esa búsqueda de información, va hasta la primera concesión de la finca¹⁰⁴, pero, en razón de la dificultad de esta búsqueda, muchos Estados hicieron leyes limitándola en el tiempo, determinando la extinción de los derechos contrarios al derecho registrado en plazos que varían desde 20 hasta 50 años, salvo si el titular los tiene actualizados en el registro¹⁰⁵.

De este modo, en estos Estados, los adverse interests no recorded en el límite del tiempo estipulado no serán oponibles a los terceros, a pesar de haber algunas excepciones a esta regla¹⁰⁶.

Se trata, por tanto, de un sistema registral de documentos, con un sistema abstracto de transmisión de derechos inmobiliarios¹⁰⁷.

V. CONCLUSIONES

I. Los sistemas registrales que pretenden proteger principalmente la llamada seguridad jurídica estática son los registros de documentos, los cuales no tutelan el tráfico jurídico.

II. Los sistemas registrales que protegen al tráfico jurídico son los registros de derechos, que protegen al derecho inscrito y al tercero adquirente de buena fe.

III. La adopción de uno u o otro sistema registral nada tiene que ver con el sistema elegido para la separación de los planos real y obligacional del derecho civil, de abstracción o vinculación de la causa.

IV. La elección entre abstracción/causalidad genera solamente una tendencia en relación al sistema registral inmobiliario, la cual puede confirmarse o no.

V. Esto se prueba por la existencia de sistemas causales que tienen sistemas registrales de derechos, como ocurre en España, por ejemplo, y de sistemas abstractos que tienen un registro de documentos, como en Estados Unidos de América.

VI. BIBLIOGRAFÍA

- ALDE GROUP SEMINAR. (2011). European property law rights and wrongs. *European Land Registry Association — ELRA Annual Publication*, núm. 4, 100-103.
- (2009). *Annual Publication*, núm. 2, 8-32.
- ANTONMATTEI, P. RAYNARD, J. (2002). *Droit civil: contrats spéciaux*. Paris: Litec.
- ARRUÑADA, B. (2004). *La contratación de derechos de propiedad: un análisis económico*. Madrid: Fundación Beneficentia Et Peritia Iuris.

- BRANDELLI, L. (2016). *Registro de Imóveis: Eficácia Material*. Rio de Janeiro: Forense.
- CAVALCANTI PONTES DE MIRANDA, F. (1974). *Tratado de direito privado*. São Paulo: Revista dos Tribunais. t. III.
- (1972). *Tratado de direito privado*. Rio de Janeiro: Borsoi. t. XXXVIII.
- (1971). *Tratado de direito privado*. Rio de Janeiro: Borsoi. t. XVIII.
- (1971). *Tratado de direito privado*. Rio de Janeiro: Borsoi. t. XI.
- DANOS, F. (2007). *Propriété, possession et opposabilité*. Paris: Economica.
- DE ALMEIDA PRADO, F.B. (1943). *Eficacia probatoria do registro*. São Paulo: Freitas Bastos.
- DE SERPA LOPES, M.M. (1947). *Tratado dos registros públicos*. Rio de Janeiro: A Noite. v. I.
- DI COSTANZO, L. (2005). *La pubblicità immobiliare nei sistemi di common law*. Napoli: Scintifiqhe Italiane.
- DÍEZ-PICAZO, L. (1996). *Fundamentos del derecho civil patrimonial*. Madrid: Civitas. v. I.
- DO COUTO E SILVA, C. (2007). *A obrigação como processo*. Rio de Janeiro: FGV.
- EMANUEL, S.L. (2012). *Property*, New York: Wolters Kluwer.
- GARCÍA, L. (1927). *Registro de Imóveis: a inscrição: parte I: a hypotheca*. Rio de Janeiro: Livraria Francisco Alves.
- GÓMEZ GÁLLIGO, J. (2009). Registration systems in the real estate and mortgage market. *ELRA Annual Publication*, núm. 2, 8-32.
- (2008). *La calificación registral (Tomos I, II, y III)*. Madrid: Civitas.
- GOMES, O. (1985). *Código civil: projeto Orlando Gomes*. Rio de Janeiro: Forense.
- HATTENHAUER, H. (1987). *Conceptos fundamentales del derecho civil*. Barcelona: Ariel.
- LACRUZ BERDEJO, J.L., LUNA SERRANO, A. y RIVERO HERNÁNDEZ, F. (1990). *Parte general del derecho civil*. Barcelona: JMB.
- LACRUZ BERDEJO, J.L. (1959). *Derecho inmobiliario registral*. Bcelona: Bosch.
- MALLOY, R.P., SMITH, J.C. (2010). *Real estate*, New York: Wolters Kluwer.
- MARTÍNEZ VELENCOSO, L.M. (2008). Cuestiones económicas en torno a las reglas de transmisión de la propiedad y de publicidad inmobiliaria. *InDret*, núm. 3.
- MÉNDEZ GONZÁLEZ, F.P. (2011). *Fundamentación económica del derecho de propiedad privada e ingeniería jurídica del intercambio impersonal*. Navarra: Thomson Reuters.
- MORO SERRANO, A. (1986). *Los sistemas registrales inmobiliarios en los Estados Unidos*. Madrid: Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad (Centro de Estudios Hipotecarios) y Facultad de Derecho de la Universidad Complutense de Madrid (Servicio de Publicaciones).
- NOGUEROLES PEIRÓ, N. (2007). La evolución de los sistemas registrales en Europa. *Noticias de la Unión Europea*, núm. 265, 121-134.
- NORONHA, F. (2007). *Direito das obrigações*. São Paulo: Saraiva.
- PEREIRA MENDES, I. (1999). *Estudos sobre registro predial*. Coimbra: Almedina.
- ROWTON SIMPSON, S. (1976). *Land law and registration*. Cambridge: Cambridge University Press. Book 1.

- SIMLER, P., DELEBECQUE, P. (2004). *Droit civil. Les sûretés. La publicité foncière*. Paris: Dalloz.
- SORIANO NETO. (1940). *Publicidade material do registro imobiliário (efeitos da transcrição)*. Recife: [S.e.].
- TAYLOR, G. (2008). *The law of the land: the advent of the torrens system in Canada*. Toronto: University of Toronto Press.
- THOMPSON, M.P. (2009). *Modern land law*. Oxford: Oxford University Press.
- U.S. Department of Agriculture, U.S. Department of Commerce. (1974). *Land title recording in the United States: A statistical summary*. Washington: US Government.
- VOIRIN, P. GOUBEAUX, G. (2005). *Droit civil*. Paris: LGDJ, 2005. t. 1.
- WESTERMANN, H. et al. (2007). *Derechos reales*. Madrid: Fundación Cultural del Notariado.
- WITZ, C. (1992). *Droit privé allemand: actes juridiques, droits subjectifs: BGB, partie générale: Loi sur les conditions générales d'affaires*. Paris: Litec.

NOTAS

¹ *Registration of deeds, o negative registration*, para los autores de los sistemas de *Common Law*. Ver por todos: ROWTON SIMPSON, S. (1976). *Land law and registration*. Cambridge: Cambridge University Press. Book 1. 14.

² ARRUÑADA, B. (2004). *La contratación de derechos de propiedad: un análisis económico*. Madrid: Fundación Beneficentia Et Peritia Iuris. 91.

³ A pesar de, conforme ha alertado Peiró, muchos sistemas de registros de documentos haber evolucionado sus búsquedas para ficharios reales, indexados por las fincas NOGUEROLES PEIRÓ, N. (2007). La evolución de los sistemas registrales en Europa. *Noticias de la Unión Europea*, núm. 265, 123. En la medida que los registros de documentos apenas publicizan las cadenas de títulos que generan situaciones jurídicas que devam ser oponibles a terceros, no habiendo una calificación jurídica de la situación inscrita, la existencia de ficharios reales facilita las búsquedas registrales, pero en nada altera la situación jurídica para el tercero adquirente, lo cual deberá analizar toda la cadena de titularidad durante el plazo máximo de usucapión, o mismo analizar todas las cadenas de titularidad, se más de una esté inscrita, para saber cual prevalecerá jurídicamente.

⁴ Así, v.g., se A ha vendido la misma finca para B e C, ambos los negocios jurídicos podrán ser publicizados, creando cadenas dobles, ambas publicizadas, de modo que, se no hay un apropiado análisis por los terceros interesados en adquirir referido derecho de propiedad, ambas las cadenas pueden tener seguimiento registral, sin que ambas sean válidas.

⁵ Alerta Arruñada que un registro de documentos puede contener tres clases de títulos: 1) Documentos sin análisis previa respecto sus vicios jurídicos; 2) documentos en los cuales el análisis ha sido hecho, pero los vicios no fueran sanados; y 3) documentos en que el análisis ha sido hecho y posibles vicios alejados. Remata el autor aseverando que el trabajo de análisis de los documentos registrales, por la parte o por los terceros por ella contratados, es fundamental, pues no es posible saber de antemano de cual de las tres hipótesis se trata. Puese, incluso, encontrar las tres hipótesis en una misma cadena registral [ARRUÑADA, B. (2004). *La contratación de derechos de propiedad: un análisis económico*. Madrid: Fundación Beneficentia Et Peritia Iuris. 95].

⁶ NOGUEROLES PEIRÓ, N. (2007). La evolución de los sistemas registrales en Europa. *Noticias de la Unión Europea*, núm. 265.

⁷ ROWTON SIMPSON, S. (1976). *Land law and registration*. Cambridge: Cambridge University Press. Book 1. 13-14.

⁸ Privadas, dígaselo una vez más, en sentido de que no están publicizadas en un órgano específico de publicidad, en un registro inmobiliario, y no en sentido que podría parecer, de que están consubstanciadas en un instrumento particular, en oposición a un instrumento público.

⁹ ROWTON SIMPSON, S. (1976). *Land law and registration*. Cambridge: Cambridge University Press. Book 1. 13-14.

¹⁰ ROWTON SIMPSON, S. (1976). *Land law and registration*. Cambridge: Cambridge University Press. Book 1. 15.

¹¹ Véase: NOGUEROLES PEIRÓ, N. (2007). La evolución de los sistemas registrales en Europa. *Noticias de la Unión Europea*, núm. 265, 121.

¹² En este respecto asevera Peiró que no existen más modelos puros de registros de documentos en Europa, habiendo registros con oponibilidad e con brechas, a la vez que los actos *mortis causa* no son registrables (Bélgica y Luxemburgo); otros con oponibilidad y continuidad de los asientos (Italia); oponibilidad y tracto sucesivo, con imposibilidad de registro sin que se siga la cadena registral (Francia); oponibilidad y protección de terceros en casos raros y limitados (Holanda); y oponibilidad, tracto sucesivo y presunción relativa de exactitud del publicado (Lorena, Portugal, Escocia e Irlanda) [NOGUEROLES PEIRÓ, N. (2007). La evolución de los sistemas registrales en Europa. *Noticias de la Unión Europea*, núm. 265, 133-134].

¹³ Véanse las palabras de Simpson: «It is obvious that the mere copying of a deed by the Registry without any critical examination does nothing to remedy any deficiency in the deed. It follows therefore that investigation of its validity and effect will still be necessary before any further transaction can be safely conducted on the strength of it. [...] This investigation will be facilitated by a register of deeds to a greater or lesser extent depending on the manner in which it is kept, and particularly on the way in which it is indexed. But, however well it is indexed, a deeds register will not show matters which affect a title but are not the subject of a deed. An example is succession on death» [ROWTON SIMPSON, S. (1976). *Land law and registration*. Cambridge: Cambridge University Press. Book 1. 15].

¹⁴ Véase por todos: GÓMEZ GÁLLIGO, J. (2009). Registration systems in the real estate and mortgage market. *ELRA Annual Publication*, núm. 2, 8-32. NOGUEROLES PEIRÓ, N. (2007). La evolución de los sistemas registrales en Europa. *Noticias de la Unión Europea*, núm. 265, 122. El sistema registral francés tuvo origen con la Ley de 11 Brumario del año VII (1 de noviembre de 1798), siendo prácticamente abandonado por el Código civil, y restaurado por la ley registral de 23 de marzo de 1855. Todavía, aunque haya sido el sistema francés el inspirador de los sistemas registrales de documentos en el derecho latino, se debe notar que en el *Common Law* hay evidencias de ter el registro de documentos surgido aún antes, a la vez que, en la colonia norteamericana de Plymouth, la primera ley instituyendo un registro así es del año de 1627, tiendo en 1639 la Virginia hecho el mismo (MORO SERRANO, (1986). A. *Los sistemas registrales inmobiliarios en los Estados Unidos*. Madrid: Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad (Centro de Estudios Hipotecarios) y Facultad de Derecho de la Universidad Complutense de Madrid (Servicio de Publicaciones), 53.

¹⁵ SIMLER, P. y DELEBECQUE, P. (2004). *Droit civil. Les sûretés. La publicité foncière*. Paris: Dalloz. 667.

¹⁶ «Real property records and recording systems became important as private rights in property merged» (U.S. Department of Agriculture, U.S. Department of Commerce. [1974]. *Land title recording in the United States: A statistical summary*. Washington: US Government. 2)

¹⁷ A pesar del derecho de propiedad norteamericano, de la familia del *common law*, diferir substancialmente del tratamiento jurídico dado al derecho de propiedad en los

sistemas jurídicos de la familia romano-germánica, siendo aquel basado en la idea de *estates y tenures*. Como recuerda Serrano, «las relaciones jurídicas inmobiliarias son tan extraordinariamente complejas que no se pueden agrupar, como en el Derecho romano, en torno al concepto simple del dominio, sino que ha sido preciso configurarlas en torno a dos instituciones jurídicas básicas, las tenencias y los *estates*» (MORO SERRANO, A. (1986). *Los sistemas registrales inmobiliarios en los Estados Unidos*. Madrid: Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad (Centro de Estudios Hipotecarios) y Facultad de Derecho de la Universidad Complutense de Madrid (Servicio de Publicaciones). 19). También Costanzo enseña que a «una concezione statica e unitaria, caratteristica del *civil law*, si contrappone una visione dinamica e frammentata della proprietà che, in *common law*, si esprime attraverso il concetto di *estate*. La *doctrine of the estate* indica la condizione o lo *status* un cui una persona si trova rispetto a un immobile» (DI COSTANZO, L. (2005). *La pubblicità immobiliare nei sistemi di common law*. Napoli: Scientifiche Italiane. 62). Véase a respecto: THOMPSON, M.P. (2009). *Modern land law*. Oxford: Oxford University Press. 21.

¹⁸ U.S. Department of Agriculture, U.S. Department of Commerce. (1974). *Land title recording in the United States: A statistical summary*. Washington: US Government. 3.

¹⁹ Este se divide en tres categorías: *race*, *notice* y *race-notice*. Los de tipo *race* penalizan los documentos conteniendo derechos inmobiliarios oponibles *erga omnes* no registrados, haciendo que no haya eficacia ante terceros adquirentes con título oneroso, siendo estos terceros considerados de buena fe, desde que tengan registrado su título, aunque conozcan eventual negocio jurídico contradictorio no registrado. El derecho por primer registrado, se válido, prevalecerá contra cualquier otro derecho, no registrado u registrado posteriormente. Son adoptados en los Estados de Luisiana, Carolina del Norte y Delaware. Los de tipo *notice* apenas protegen a los terceros que tengan adquirido sin conocer la existencia de alguna alienación no registrada, sin lo que no habrá buena fe. Hay protección del adquirente de buena fe mismo que tenga efectuado el registro posteriormente a alguna persona de mala fe. Por fin, los de tipo *race-notice*, en que, para ser protegido, el tercero, además de ser de buena fe, debe tener registrado el título por primer. Se A vende un inmueble para B, y en seguida vende el mismo inmueble para C, en un registro de tipo *notice*, C adquirirá el derecho se desconocer el negocio celebrado entre A y B; en un registro de tipo *race-notice*, C será protegido se además de desconocer el negocio entre A y B ha registrado su título antes de C; y, por fin, en lo de tipo *race*, C será protegido siempre, desde que registre antes su negocio jurídico, aunque conozca el negocio celebrado entre A y B. Según Steven L. Emanuel, los *pure race statute* «places a premium on the race to the record's office. The subsequent purchaser must record before the earlier purchaser, but he is protected whether or not he has actual notice of the earlier conveyance», a la vez que los *pure notice statute* «provides that an unrecorded instrument is invalid as against any subsequent purchaser without notice and for value, whether or not the subsequent purchaser records prior to the first purchaser», y, finalmente, los *race-notice statute* «protects the subsequent purchaser only if he meets two requirements: (1) he records before the earlier purchaser records; and (2) he takes without actual notice of the earlier conveyance» (EMANUEL, S.L. (2012). *Property*, New York: Wolters Kluwer. 358-359). Véanse también en este respecto: MORO SERRANO, A. (1986). *Los sistemas registrales inmobiliarios en los Estados Unidos*. Madrid: Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad (Centro de Estudios Hipotecarios) y Facultad de Derecho de la Universidad Complutense de Madrid (Servicio de Publicaciones). 57 y siguientes; e DI COSTANZO, L. (2005). *La pubblicità immobiliare nei sistemi di common law*. Napoli: Scientifiche Italiane. 113-114.

²⁰ MORO SERRANO, A. (1986). *Los sistemas registrales inmobiliarios en los Estados Unidos*. Madrid: Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad (Centro de Estudios Hipotecarios) y Facultad de Derecho de la Universidad Complutense de Madrid (Servicio de Publicaciones). 53; e DI COSTANZO, L. (2005). *La pubblicità immobiliare nei sistemi di common law*. Napoli: Scientifiche Italiane. 76.

²¹ «A document which shows that it is intended to take effect as a deed and has been signed, witnessed, and delivered. This document is usually necessary to either create or transfer a legal interest in land» [THOMPSON, M.P. (2009). *Modern land law*. Oxford: Oxford University Press. XLVII].

²² MORO SERRANO, A. (1986). *Los sistemas registrales inmobiliarios en los Estados Unidos*. Madrid: Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad (Centro de Estudios Hipotecarios) y Facultad de Derecho de la Universidad Complutense de Madrid (Servicio de Publicaciones). 56.

²³ Ese tipo de sistema no produce efecto algún «in ordine alla validità del deed o di un qualunque altro atto giuridico trascritto» [DI COSTANZO, L. (2005). *La pubblicità immobiliare nei sistemi di common law*. Napoli: Scientifiche Italiane. 78].

²⁴ Robin Paul Malloy y James Charles Smith bien demuestran la importante existencia de *off-record risks* y *recorded interests* «that are difficult or impossible to find» [MALLOY, R.P., SMITH, J.C. (2010). *Real estate*, New York: Wolters Kluwer. 100-103].

²⁵ Alertan Simler y Delebecque que «La sécurité du commerce juridique repose sur la fiabilité des renseignements dont disposent les contractants. Cette exigence ne peut être que très imparfaitement satisfaite lorsque les informations sont livrées par le parties elles-mêmes. Elle l'est de bien meilleure façon si les renseignements utiles sont consignés sur un registre public et accessible, tenu par une autorité neutre et objective. Telle est la finalité de tout système de publicité, instrument d'information et de protection» [SIMLER, P. y DELEBECQUE, P. (2004). *Droit civil. Les sûretés. La publicité foncière*. Paris: Dalloz. 667].

²⁶ Véase a respecto: MÉNDEZ GONZÁLEZ, F.P. (2011). *Fundamentación económica del derecho de propiedad privada e ingeniería jurídica del intercambio impersonal*. Navarra: Thomson Reuters. 73 y 104.

²⁷ Los requisitos requeridos para esta protección pueden variar de un sistema legal a otro, y pueden ser requeridos o no, por ejemplo, la onerosidad del negocio de adquisición, el desconocimiento del defecto en el derecho publicitado, etc. Además, existen diferentes grados de efectos de un registro de derechos. Como enseña Peiró, existen sistemas de registro de derechos que protegen al tercero adquirente de buena fe, como por ejemplo, España y Alemania, y existen aquellos que además de proteger al tercero adquirente de buena fe producen un efecto de validación para las propias partes —la llamada *indefeasibility* de la doctrina anglosajona—, como en el sistema australiano de *Torrens* [NOGUEROLES PEIRÓ, N. (2007). La evolución de los sistemas registrales en Europa. *Noticias de la Unión Europea*, núm. 265, 133].

²⁸ O, aún, *positive registration* [ROWTON SIMPSON, S. (1976). *Land law and registration*. Cambridge: Cambridge University Press. Book 1. 15].

²⁹ Véase a respecto: NOGUEROLES PEIRÓ, N. (2007). La evolución de los sistemas registrales en Europa. *Noticias de la Unión Europea*, núm. 265, 121.

³⁰ Sobre esa distinción, conforme asevera Simpson, hay un sistema registral que remedia los defectos del sistema de registro de documentos: el registro de derechos [ROWTON SIMPSON, S. (1976). *Land law and registration*. Cambridge: Cambridge University Press. Book 1. 15].

³¹ Si bien Simpson señala que, en la práctica, hay ocasiones en que los efectos son prácticamente equivalentes, a la vez que los Tribunales dan tal validez probatoria al registro de títulos, que terminan equiparando sus efectos a los de un registro de derechos [ROWTON SIMPSON, S. (1976). *Land law and registration*. Cambridge: Cambridge University Press. Book 1. 21].

³² Por esta razón Simpson entiende que entre un sistema de registro de documentos y un sistema de registro de derechos hay un *continuum* [ROWTON SIMPSON, S. (1976). *Land law and registration*. Cambridge: Cambridge University Press. Book 1. 19].

³³ Ver GÓMEZ GALLIGO, J. (2008). *La calificación registral (Tomos I, II, y III)*. Madrid: Civitas.

³⁴ Aunque estas cargas ocultas siempre surgen de la ley, aunque de manera indirecta, Simpson dice que pueden surgir inmediatamente de dos tipos de situaciones: «(1) *Rights which may be ascertained by inspection of the property or by enquiry of the occupier [...]*. (2) *Liabilities arising under statute [...]*» [ROWTON SIMPSON, S. (1976). *Land law and registration*. Cambridge: Cambridge University Press. Book 1. 18]. Ellas deben ser mantenidas en el mínimo posible [GÓMEZ GÁLLIGO, J. (2009). Registration systems in the real estate and mortgage market. ALDE GROUP SEMINAR. (2011). European property law rights and wrongs. *European Land Registry Association — ELRA Annual Publication*, núm. 2, 8-32].

³⁵ Los *overriding interests* son «A right in land which binds a purchaser of registered land, despite not being protected on the register of title» [THOMPSON, M. P. (2009). *Modern land law*. Oxford: Oxford University Press. XLVIII]. Aún, conforme Simpson, «Certain rights and liabilities affecting land which it is not practicable to register but which, though not registered, must nevertheless retain their validity.» [ROWTON SIMPSON, S. (1976). *Land law and registration*. Cambridge: Cambridge University Press. Book 1. 18].

³⁶ ROWTON SIMPSON, S. (1976). *Land law and registration*. Cambridge: Cambridge University Press. Book 1. 16-19.

³⁷ ALDE GROUP SEMINAR. (2011). European property law rights and wrongs. *European Land Registry Association — ELRA Annual Publication*, núm. 4, 100-103.

³⁸ En cuanto al tema, cabe señalar, por ejemplo, que la ley inglesa, a través de la *Land Registration Act* de 2002, redujo la posibilidad de *overriding interests*, en comparación con la anterior ley de 1925 [THOMPSON, M. P. (2009). *Modern land law*. Oxford: Oxford University Press. 120 y siguientes; NOGUEROLES PEIRÓ, N. (2007). La evolución de los sistemas registrales en Europa. *Noticias de la Unión Europea*, núm. 265, 127].

³⁹ NOGUEROLES PEIRÓ, N. (2007). La evolución de los sistemas registrales en Europa. *Noticias de la Unión Europea*, núm. 265, 121-122.

⁴⁰ ARRUÑADA, B. (2004). *La contratación de derechos de propiedad: un análisis económico*. Madrid: Fundación Beneficentia Et Peritia Iuris. 104.

⁴¹ Carga, en este caso, en su sentido más amplio, de cualquier interés contrario que pueda afectar al derecho inscrito, ya sea un derecho real de garantía, por ejemplo, una constricción judicial, o un derecho obligacional con eficacia real. El término «carga» no se utiliza aquí, en el sentido estricto, de comportamiento que una persona puede o no adoptar, según su libre elección, pero que debe adoptar si desea lograr una determinada situación jurídica ventajosa, pero cuyo comportamiento no es exigible por otros, lo que lo diferencia de la obligación, o del deber de prestar algo, vinculado a un derecho real, que limita su goce (cargas reales). Ver sobre esto: LACRUZ BERDEJO, J. L. LUNA SERRANO, A. y RIVERO HERNANDEZ, F. (1990). *Parte general del derecho civil*. Barcelona: JMB. 96. NORONHA, F. (2007). *Direito das obrigações*. São Paulo: Saraiva. 68 y 298.

⁴² En Brasil, García ya advirtió que lo que constituía el corazón del sistema de registro alemán era la garantía del derecho inscrito frente a terceros adquirentes de buena fe, y no el vínculo del registro a un catastro, como muchos afirmaban [GARCÍA, L. (1927). *Registro de Imóveis: a inscrição: parte I: a hypotheca*. Rio de Janeiro: Livraria Francisco Alves. 120].

⁴³ Ruoff, citado por Simpson, asevera que un registro de derechos se ampara en tres principios: «(1) *The mirror principle* which involves the proposition that the register of title is a mirror which reflects accurately and completely and beyond all argument the current facts that are material to title. With certain inevitable exceptions the title is free from all adverse burdens, rights and qualifications unless they are mentioned in the register. (2) *The curtain principle* which provides that the register is the sole source of information for proposing purchasers who need not and, indeed, must not concern themselves with trusts and equities which lie behind the curtain [...]. (3) *The insurance principle* which is that, if through human frailty (in the Registry), the mirror fails to give an absolutely

correct reflection of the title and a flaw appears, anyone who thereby suffers loss must be put in the same position, so far as money can do it, as if the reflection were a true one.» [ROWTON SIMPSON, S. (1976). *Land law and registration*. Cambridge: Cambridge University Press. Book 1. 16-19].

⁴⁴ Véanse por todos: LACRUZ BERDEJO, J.L. (1959). *Derecho inmobiliario registral*. Barcelona: Bosch; WESTERMANN, H. et al. (2007). *Derechos reales*. Madrid: Fundación Cultural Del Notariado; e PEREIRA MENDES, I. (1999). *Estudos sobre registro predial*. Coimbra: Almedina. 22.

⁴⁵ Y no de la protección de la apariencia jurídica, porque el registro se convierte en una realidad jurídica [LACRUZ BERDEJO, J.L. (1959). *Derecho inmobiliario registral*. Barcelona: Bosch. 13].

⁴⁶ «The title of a registered owner thus became independent of the previous owners' titles: under the Torrens system, registration itself confers a good title. Simply getting registered as the owner cures any defects that would otherwise exist in the title. All that one has to do as a buyer of Torrens system land, therefore, is to check that the person selling the land is the person named in the public register as the owner of it, and get on the register after the sale. There is no need to check whether that seller bought it from someone else who was the 'true' owner of the land, for as long as a buyer does those things the buyer can be quite sure of obtaining a good title upon registration.» (TAYLOR, G. (2008). *The law of the land: the advent of the torrens system in Canada*. Toronto: University of Toronto Press. 9-10).

⁴⁷ Causa siempre hay. La distinción entre causalidad e abstracción implica la distinción entre la causa ser, o no, relevante para la validez y eficacia del contrato de disposición de los derechos reales. Conforme enseña Díez-Picazo, «Los contratos no se celebran sin razón alguna y sabemos ya que causa es la razón que dota de sentido a un contrato. [...] La distinción de que tratamos se funda, en rigor, en la vinculación que existe entre la existencia y licitud de la causa y la validez y eficacia del contrato. El contrato se llama causal cuando la existencia y la licitud de la causa operan como un presupuesto de la validez y de la eficacia del contrato. [...] Por el contrario, se habla de contrato abstracto para designar un negocio jurídico que aparece desligado e independizado de su «causa» [...]» [DÍEZ-PICAZO, L. (1996). *Fundamentos del derecho civil patrimonial*. Madrid: Civitas. v. I. 237]. En el decir de Couto e Silva, los actos causales «permitem a indagação da causa», ao passo que os «atos abstratos não permitem tal verificação» (DO COUTO E SILVA, C. (2007). *A obrigação como processo*. Rio de Janeiro: FGV. 69).

⁴⁸ CAVALCANTI PONTES DE MIRANDA, F. (1971). *Tratado de direito privado*. Rio de Janeiro: Borsoi. t. XI. 312.

⁴⁹ DO COUTO E SILVA, C. (2007). *A obrigação como processo*. Rio de Janeiro: FGV. 52.

⁵⁰ Salvo en los casos en que la finalidad del negocio jurídico sea realizar otro negocio jurídico, como es el caso de los precontratos. En estos casos, como el objeto es la realización de otro negocio jurídico, y no la transmisión/constitución de un derecho real, cumplido por medio de un negocio jurídico, existe la necesidad de una declaración de voluntad separada, y no existe un negocio dispositivo de cumplimiento. Ver sobre esto: DO COUTO E SILVA, C. (2007). *A obrigação como processo*. Rio de Janeiro: FGV. 53.

⁵¹ Ver sobre esto: DO COUTO E SILVA, C. (2007). *A obrigação como processo*. Rio de Janeiro: FGV. 52.

⁵² DO COUTO E SILVA, C. (2007). *A obrigação como processo*. Rio de Janeiro: FGV. 59.

⁵³ CAVALCANTI PONTES DE MIRANDA, F. (1974). *Tratado de direito privado*. São Paulo: Revista dos Tribunais. t. III. 159.

⁵⁴ Es por ello que cualquier interesado puede presentar el título para registro, sin necesidad de comparecimiento del transmisor.

⁵⁵ Ver sobre esto: DE ALMEIDA PRADO, F.B. (1943). *Eficacia probatoria do registro*. São Paulo: Freitas Bastos. 55.

⁵⁶ En este sentido, no es correcto el entendimiento de Darci Bessone de ver en el contrato de compraventa la eficacia obligacional y real, como lo ha demostrado DO COUTO E SILVA, C. (2007). *A obrigação como processo*. Rio de Janeiro: FGV. 56.

⁵⁷ Subyacente, aquí, en su sentido jurídico; aunque nacen al mismo tiempo, jurídicamente el contrato obligacional es anterior (es causa) al contrato real. No puede ser sobreyacente, ya que, en la medida en que la obligación es un proceso orientado al cumplimiento, no hay obligación sin voluntad de cumplir, como no hay cumplimiento sin obligación previa. Pontes de Miranda tiene una opinión diferente, por considerar el contrato de transmisión abstracto, e así entiende que el negocio jurídico base puede ser sobreyacente (CAVALCANTI PONTES DE MIRANDA, F. (1972). *Tratado de direito privado*. Rio de Janeiro: Borsoi. t. XXXVIII. 360).

⁵⁸ Art. 1.369 del Código civil brasileño: «O proprietário pode conceder a outrem o direito de construir ou de plantar em seu terreno, por tempo determinado, mediante escritura pública devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis».

⁵⁹ DO COUTO E SILVA, C. (2007). *A obrigação como processo*. Rio de Janeiro: FGV. 58.

⁶⁰ Técnicamente, no se puede hablar de cumplimiento del acuerdo de transmisión del derecho inmobiliario dado que genera un derecho potestativo a la transmisión del derecho real inmobiliario, y, así, no hay que se hablar de exigibilidad, sino únicamente en el ejercicio del derecho por parte del titular, y sujeción de los demás.

⁶¹ En sentido contrario, y aislado, entendiendo haber abstracción, CAVALCANTI PONTES DE MIRANDA, F. (1972). *Tratado de direito privado*. Rio de Janeiro: Borsoi. t. XXXVIII. 360.

⁶² Como hay en el Derecho francés, o en el italiano, v.g., en los cuáles del contrato nace ya el derecho real. El negocio de derecho obligacional produce ya eficacia real.

⁶³ Interdependencia esa inexistente, v.g., en el Derecho alemán.

⁶⁴ Asevera Couto e Silva que «na vontade de criar obrigações insere-se naturalmente a vontade de adimplir o prometido. Não fora assim, o negócio jurídico não teria as condições mínimas de seriedade que o direito exige. [...] Esta vontade de adimplir é inseparável, no plano psicológico, da vontade de criar obrigações» [DO COUTO E SILVA, C. (2007). *A obrigação como processo*. Rio de Janeiro: FGV. 52].

⁶⁵ CAVALCANTI PONTES DE MIRANDA, F. (1971). *Tratado de direito privado*. Rio de Janeiro: Borsoi. t. XI. 312.

⁶⁶ CAVALCANTI PONTES DE MIRANDA, F. (1971). *Tratado de direito privado*. Rio de Janeiro: Borsoi. t. XI. 312.

⁶⁷ Véase, por ejemplo, respecto a la enfiteusis y la servidumbre: CAVALCANTI PONTES DE MIRANDA, F. (1971). *Tratado de direito privado*. Rio de Janeiro: Borsoi. t. XVIII. 75 y 260.

⁶⁸ Art. 1.245 del Código civil brasileño.

⁶⁹ Pues, si bien hay voluntad de obligarse a instituir este derecho y voluntad de instituirlo, declaradas conjuntamente, falta el modo publicitario de adquisición, consistente con el registro.

⁷⁰ Salvo que exista la incidencia de cualquier otro instituto jurídico que permita tal efecto, como por ejemplo, la publicidad con efecto saneador, o la protección de la apariencia generada por la publicidad. Pero esto no tiene nada que ver con la abstracción/causalidad entre el plan real y el obligacional.

⁷¹ La solución es diferente en un sistema abstracto, como el alemán, por ejemplo. En este caso, incluso si el negocio jurídico base no es válido, mientras el contrato de transmisión sea válido, el derecho real sigue siendo válido. Si el vicio jurídico afecta solo al negocio base, pero no contamina el negocio de transmisión, y si el registro es válido, el derecho real generado quedará intacto, a pesar de la invalidez del negocio jurídico

que le sirvió de causa. De hecho, solo hay un desplazamiento del problema del negocio jurídico obligacional para el negocio jurídico juri-real de transmisión.

⁷² Salvo que el derecho haya sido adquirido por un tercero de buena fe, y si el sistema de registro protege a este tercero de buena fe, mediante la protección de la apariencia, o si la publicidad tiene un efecto saneador.

⁷³ Véanse DANOS, F. (2007). *Propriété, possession et opposabilité*. Paris: Economica. 371; VOIRIN, P. GOUBEUX, G. (2005). *Droit civil*. Paris: LGDJ, 2005. t. I. 293; e ANTONMATTEI, P. RAYNARD, J. (2002). *Droit civil: contrats spéciaux*. Paris: Litec. 80.

⁷⁴ Si bien esto es lo que dice la doctrina, es cuestionable que sea cierto, ya que la absolutividad es una de las marcas centrales de los derechos reales, y se deriva, incluso en Francia, de la publicidad (registral) y no del contrato. Antes de la publicidad, el derecho inmobiliario solo es válido ante las partes y terceros que conozcan la relación jurídica.

⁷⁵ Véase al respecto: WESTERMANN, H. et al. (2007). *Derechos reales*. Madrid: Fundación Cultural Del Notariado. v. I. 86.

⁷⁶ El acuerdo de transmisión «contém, simplesmente, a declaração do transmitente de querer transmitir a propriedade ao adquirente, e a declaração do adquirente de querer adquirir a propriedade. Dada a natureza abstrata da disposição, não pertence ao acordo o consenso sobre o fundamento jurídico da transmissão» [WESTERMANN, H. et al. (2007). *Derechos reales*. Madrid: Fundación Cultural Del Notariado. v. I. 485].

⁷⁷ Sin embargo, si el derecho no ha entrado en el tráfico jurídico, es decir, si no ha sido adquirido por un tercero de buena fe, en el Derecho alemán, la acción de enriquecimiento sin causa da derecho a recuperar el bien perdido. Ver al respecto: WESTERMANN, H. et al. (2007). *Derechos reales*. Madrid: Fundación Cultural Del Notariado. v. I. 90.

⁷⁸ Ver al respecto: WESTERMANN, H. et al. (2007). *Derechos reales*. Madrid: Fundación Cultural Del Notariado. v. I. 77 y v. II. 964; e C. WITZ, *Le droit allemand*, Paris, 2001, 93.

⁷⁹ ARRUÑADA dice que los países con un derecho civil con raíz germánica tienden a adoptar un registro de derechos, mientras que aquellos con influencia francesa tienden a adoptar un registro de documentos, independientemente de la tradición jurídica de cada país [ARRUÑADA, B. (2004). *La contratación de derechos de propiedad: un análisis económico*. Madrid: Fundación Beneficentia Et Peritia Iuris. 101-102].

⁸⁰ De acuerdo con WESTERMANN, «El principio de abstracción constituye, desde el punto de vista de la evolución histórica, uno de los medios más importantes para crear un Derecho de Cosas autónomo con negocios jurídicos y posiciones jurídico reales fiables para el tráfico jurídico. En la práctica, el interés del tráfico jurídico requiere proteger las disposiciones que tienen efectos absolutos lo más extensamente que se pueda frente a las fuentes de defectos; es decir, sobre todo, frente a los defectos frecuentemente presentes en los negocios jurídicos obligacionales» [WESTERMANN, H. et al. (2007). *Derechos reales*. Madrid: Fundación Cultural Del Notariado. v. I. 92]. Para Díez Picazo, «La figura de los contrato abstractos ha sido creada por la técnica jurídica alemana con el fin de facilitar el tráfico jurídico.» (L. Díez-PICAZO, *Fundamentos*, cit., 239). La abstracción del acto de transmisión ha sido introducida, por influencia de Savigny, «pour des raisons de sécurité juridique: grâce à ce principe, en cas d'acquisition dérivée, le dernier acquéreur en date n'est pas obligé de s'enquérir de l'efficacité de l'acte créateur d'obligations qui a servi de cause à l'acquisition de son cocontractant; si cet acte est nul ou contesté, l'acte de disposition auquel ce dernier a été partie demeure efficace» [WITZ, C. (1992). *Droit privé allemand: actes juridiques, droits subjectifs: BGB, partie générale: Loi sur les conditions générales d'affaires*. Paris: Litec. 125].

⁸¹ Aún conforme Díez-PICAZO: «El negocio abstracto constituye un intento de independizar el efecto jurídico de las posibles vicisitudes, anomalías o irregularidades de que pueda adolecer el iter contractual causante de este efecto. [...] Se comprende, enseguida, que desde este ángulo el llamado contrato abstracto» é «el eje cardinal de toda una manera de concebir el tráfico jurídico fundando sobre una idea de seguridad»

[DÍEZ-PICAZO, L. (1996). *Fundamentos del derecho civil patrimonial*. Madrid: Civitas. v. I. 237].

⁸² En ese sentido alerta HATTENHAUER que el «floreciente intercambio mercantil de la sociedad industrial había obligado a robustecer la protección legal de la confianza. La buena fe tendría capacidad anuladora de la propiedad. La adquisición de la propiedad de manos de quien careciese de justo derecho justificaba la propiedad del adquirente, lo que llevaba a admitir en el tráfico jurídico la facultad de expropiación en interés de la seguridad de ese mismo tráfico» [HATTENHAUER, H. (1987). *Conceptos fundamentales del derecho civil*. Barcelona: Ariel. 121].

⁸³ En este punto, SERPA LOPES enseña que la abstracción causal del contrato de transmisión no es un elemento esencial para la existencia de un sistema de derechos, demostrando que no es esto lo que permite a Alemania tener un sistema de registro de derechos, ni es la falta de eso que no permitiría a Brasil tenerlo [DE SERPA LOPES, M. M. (1947). *Tratado dos registros públicos*. Rio de Janeiro: A Noite. v. I. 61-62].

⁸⁴ Es interesante notar aquí que una de las principales críticas contra el sistema de abstracción causal, en materia inmobiliaria, es que la protección registral del tercero de buena fe es suficientemente protectora del tráfico jurídico. Véase: WESTERMANN, H. et al. (2007). *Derechos reales*. Madrid: Fundación Cultural Del Notariado. v. I. 93.

⁸⁵ Aunque algunos autores afirman que en los sistemas causales debe existir un sistema de registro de títulos y declarativo, mientras que en los sistemas abstractos debe existir un sistema de derechos y constitutivo. Ver, por todos: DI COSTANZO, L. (2005). *La pubblicità immobiliare nei sistemi di common law*. Napoli: Scintifiquhe Italiane. 7. En Brasil, Gomes cree, erróneamente en la opinión de este estudio, que no sería posible proteger el tráfico jurídico a través de un registro inmobiliario de derechos, que proteja al tercero de buena fe, porque no hay en el país el principio de la abstracción de la causa, que, según él, implicaría renunciar a cierta efectividad material al registro de la propiedad inmobiliaria, por lo que sugirió en su proyecto de Código civil un registro de títulos [GOMES, O. (1985). *Código civil: projeto Orlando Gomes*. Rio de Janeiro: Forense. 55]. En el mismo sentido equivocado, Soriano Neto, al entender que el derecho alemán solo podía adoptar el principio de la fe pública registral porque existía el sustento material de la abstracción causal [SORIANO NETO. (1940). *Publicidade material do registro imobiliário (efeitos da transcrição)*. Recife: [S.e.]. 57, 67, 75, 109 y 115].

⁸⁶ Asevera PEIRÓ que los «sistemas de fe pública pueden operar con distintos mecanismos de transmisión de la propiedad y el consentimiento real no es un obstáculo [...] en principio el sistema registral de fe pública no está necesariamente conectado con un único mecanismo de transmisión como tampoco lo está necesariamente con la inscripción constitutiva» [NOGUEROLLES PEIRÓ, N. (2007). La evolución de los sistemas registrales en Europa. *Noticias de la Unión Europea*, núm. 265, 134].

⁸⁷ PEIRÓ demuestra que, en Europa, el sistema de registro de derechos se aplica tanto en sistemas de transmisión abstracta (Alemania e Inglaterra) como en sistemas causales (Austria, Suiza y norte de Italia), mientras que el sistema de registro de documentos se aplica únicamente en sistemas de transmisión absolutamente causales (Francia, Italia, Bélgica y Luxemburgo) (NOGUEROLLES PEIRÓ, N. (2007). La evolución de los sistemas registrales en Europa. *Noticias de la Unión Europea*, núm. 265, 134). Sin embargo, fuera de Europa, también existen sistemas de registro de documentos aplicados a sistemas de transmisión abstracta, como en los Estados Unidos de América (DI COSTANZO, L. (2005). *La pubblicità immobiliare nei sistemi di common law*. Napoli: Scintifiquhe Italiane. 58-59).

⁸⁸ Hay todavía excepciones. Véase al respecto: LACRUZ BERDEJO, J.L. (1959). *Derecho inmobiliario registral*. Baelcona: Bosch, 171.

⁸⁹ LACRUZ BERDEJO, J.L. (1959). *Derecho inmobiliario registral*. Baelcona: Bosch. 169.

⁹⁰ Recuerda VALENCOSO que, «Según LANGE, el sistema óptimo sería aquel que combinase el principio de causalidad de la transmisión con un sistema de adquisición

de bienes *a non domino*, ya que así, por un lado, quedarían protegidas las partes frente a los defectos existentes en el negocio subyacente, y por otro lado, quedaría tutelada la seguridad del tráfico. Esta es la solución por la que opta el legislador español, ya que por un lado, el sistema español de transmisión de la propiedad es causalista, y por el otro, si quien ha inscrito su derecho lo adquirió de quien en el Registro aparecía como su titular, será mantenido en su adquisición aunque este último no fuera legítimo dueño o su titularidad se encontrara amenazada por cualquier causa de resolución o revocación que no constara en el Registro (art. 34 LH).» (MARTÍNEZ VELENCOSO, L.M. (2008). Cuestiones económicas en torno a las reglas de transmisión de la propiedad y de publicidad inmobiliaria. *InDret*, núm. 3. 16).

⁹¹ Ver: PEREIRA MENDES, I. (1999). *Estudos sobre registro predial*. Coimbra: Alameda. 27-28.

⁹² Ver: BRANDELLI, L. (2016). *Registro de Imóveis: Eficácia Material*. Rio de Janeiro: Forense.

⁹³ Para THOMPSON, «A document, almost always a deed, by which the legal title to land is transferred» (THOMPSON, M. P. (2009). *Modern land law*. Oxford: Oxford University Press. XLVII).

⁹⁴ *Estate* tiene varios significados posibles, pero lo que interesa al presente trabajo es el de «legal extent of a person's ownership rights in land» (THOMPSON, M.P. (2009). *Modern land law*. Oxford: Oxford University Press. XLVII).

⁹⁵ EMANUEL, S.L. (2012). *Property*, New York: Wolters Kluwer. 305. DI COSTANZO, L. (2005). *La pubblicità immobiliare nei sistemi di common law*. Napoli: Scintifiquhe Italiane. 58-59.

⁹⁶ Ese tipo de sistema no produce efecto algún «in ordine alla validità del deed o di un qualunque altro atto giuridico trascritto» (DI COSTANZO, L. (2005). *La pubblicità immobiliare nei sistemi di common law*. Napoli: Scintifiquhe Italiane. 78).

⁹⁷ El sistema norteamericano se divide en tres categorías: *race*, *notice* y *race-notice*. El tipo de *race* penaliza los documentos que contengan derechos inmobiliarios oponibles *erga omnes* no registrados, provocando que no haya eficacia ante terceros adquirentes de modo oneroso, siendo dichos terceros considerados de buena fe, siempre que hayan registrado su título, aunque conozcan de algún negocio jurídico contradictorio no registrado. El primer derecho registrado, si es válido, prevalecerá sobre cualquier otro derecho, no registrado o registrado posteriormente. Se adoptan en los estados de Louisiana, Carolina del Norte y Delaware. Los de tipo *notice* solo protegen a terceros que han adquirido sin conocer la existencia de alguna enajenación no registrada, sin lo que no habrá buena fe. Existe protección para el adquirente de buena fe incluso si registró posteriormente con una persona de mala fe. Finalmente, la modalidad de *race-notice*, en la que, para estar protegido, el tercero, además de ser de buena fe, debe haber inscrito el título con carácter prioritario. Si A vende una finca a B, y luego vende la misma finca a C, en un registro de tipo *notice*, C adquirirá el derecho si no ha conocido el negocio entre A y B; en un registro de tipo *race-notice*, C estará protegido si además de desconocer el negocio entre A y B registró su título antes que B; y, finalmente, en el tipo *race*, C estará protegido siempre que registre antes su negocio jurídico, aunque conozca el negocio celebrado entre A y B. Ver al respecto: MORO SERRANO, A. (1986). *Los sistemas registrales inmobiliarios en los Estados Unidos*. Madrid: Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad (Centro de Estudios Hipotecarios) y Facultad de Derecho de la Universidad Complutense de Madrid (Servicio de Publicaciones). 96-99 y 113-114.

⁹⁸ Se copian, en los libros de transcripción, los actos jurídicos registrados (MORO SERRANO, A. (1986). *Los sistemas registrales inmobiliarios en los Estados Unidos*. Madrid: Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad (Centro de Estudios Hipotecarios) y Facultad de Derecho de la Universidad Complutense de Madrid (Servicio de Publicaciones), 67.

⁹⁹ Ver: DI COSTANZO, L. (2005). *La pubblicità immobiliare nei sistemi di common law*. Napoli: Scientifiche Italiane. 134-135.

¹⁰⁰ Sobre el tema, enseña Serrano que en el sistema registral norteamericano, «lo único que se exige es que el contrato reúna los requisitos de fondo y forma necesarios para su eficacia. La inscripción no añade nada a la eficacia del acto, lo que hace simplemente es dar noticia del acto celebrado. De ahí que la inscripción de un documento nulo no produzca efecto alguno. Los asientos practicados en los libros no convalidan ni a favor del tercer adquirente a título oneroso y de buena fe los documentos falsificados ni los contratos en que haya mediado fraude ni los otorgados por personas incapaces. La inscripción no surte efectos, si el documento registrado no reúne las formalidades exigidas por la ley» [MORO SERRANO, A. (1986). *Los sistemas registrales inmobiliarios en los Estados Unidos*. Madrid: Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad (Centro de Estudios Hipotecarios) y Facultad de Derecho de la Universidad Complutense de Madrid (Servicio de Publicaciones), 64-65].

¹⁰¹ MORO SERRANO, A. (1986). *Los sistemas registrales inmobiliarios en los Estados Unidos*. Madrid: Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad (Centro de Estudios Hipotecarios) y Facultad de Derecho de la Universidad Complutense de Madrid (Servicio de Publicaciones). 65 y 132-133; y DI COSTANZO, L. (2005). *La pubblicità immobiliare nei sistemi di common law*. Napoli: Scientifiche Italiane. 110-112.

¹⁰² Puede que no sea una tarea fácil, ya que no existe una calificación jurídica previa del derecho inscrito, lo que puede dar lugar a cadenas de doble dominio, así como porque en los Estados Unidos de América, estrictamente hablando, no existen índices reales, sino solo personales. Además, no existe una especialidad objetiva adecuada de las propiedades inmuebles sobre las que recaen los derechos registrados. Ver: DI COSTANZO, L. (2005). *La pubblicità immobiliare nei sistemi di common law*. Napoli: Scientifiche Italiane. 108-110.

¹⁰³ Se entiende que, en algunos ordenamientos jurídicos, como en los Estados Unidos de América, la débil seguridad que brinda el sistema de registro de inmuebles es mitigada por la «moral adecuada» de las personas, que desincentiva los oportunismos, de forma a, al menos, minimizar los desincentivos brindados por el mal sistema de registro.

¹⁰⁴ Esa situación ha inducido Serrano a decir que el «sistema de recording, más que un sistema es la falta de sistema» (MORO SERRANO, A. (1986). *Los sistemas registrales inmobiliarios en los Estados Unidos*. Madrid: Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad (Centro de Estudios Hipotecarios) y Facultad de Derecho de la Universidad Complutense de Madrid (Servicio de Publicaciones), 76.

¹⁰⁵ DI COSTANZO, L. (2005). *La pubblicità immobiliare nei sistemi di common law*. Napoli: Scientifiche Italiane. 110-112; e MORO SERRANO, A. (1986). *Los sistemas registrales inmobiliarios en los Estados Unidos*. Madrid: Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad (Centro de Estudios Hipotecarios) y Facultad de Derecho de la Universidad Complutense de Madrid (Servicio de Publicaciones), 81.

¹⁰⁶ DI COSTANZO, L. (2005). *La pubblicità immobiliare nei sistemi di common law*. Napoli: Scientifiche Italiane. 111-112.

¹⁰⁷ Ver: WOLF, M. A. *Powell on real property*, San Francisco, 2009. MALLOY, R.P., SMITH, J.C. (2010). *Real estate*, New York: Wolters Kluwer. EMANUEL, S.L. (2012). *Property*, New York: Wolters Kluwer.

(Trabajo recibido el 3-7-2020 y aceptado
para su publicación el 24-9-2020)