

**DERECHO
INMOBILIARIO REGISTRAL
Y REGISTRO DE LA
PROPIEDAD INMUEBLE**

EDUARDO ISAAC CAICEDO ESCOBAR

Profesor del Postgrado en Derecho Inmobiliario
Facultad de Derecho de la Universidad Pontificia Bolivariana

1. IMPORTANCIA DE LA CLASIFICACIÓN DE LAS COSAS CORPORALES

El artículo 654 del Código Civil establece que “Las cosas corporales se dividen en muebles e inmuebles”. En las sociedades primitivas, y aún entre los romanos en sus primeras épocas, no se hizo distinción entre unas y otras. Con transcurso del tiempo quedaron sujetas a regímenes diferentes, donde se da más importancia a los inmuebles, situación que trae consigo exigir mayores requisitos para el perfeccionamiento de los actos que versen sobre ellos.

Los inmuebles fueron dotados de seguridades en lo concerniente a la celebración de los actos jurídicos, mientras que los muebles no despertaron el mismo interés. “**Res movilis, res vilis**” fue expresión que se acuñó para describir la situación planteada. En la actualidad hay muebles de mayor valor económico que, en muchos casos, superan el valor de la tierra; de ahí que la tendencia no sea nivelar las dos especies, sino hacer desaparecer algunas disparidades en el régimen jurídico.

Retomando la clasificación de las cosas corporales, el artículo 655 del C.C. define los muebles como “las cosas que pueden transportarse de un lugar a otro, sea moviéndose ellas a sí mismas, como los animales (que por esto se llaman semovientes), sea que sólo se muevan por una fuerza externa, como las cosas inanimadas”

Por su parte el artículo 656 define los inmuebles, fincas o bienes raíces como “las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro, como las tierras y las minas, y las que adhieren permanentemente a

ellas, como los edificios y los árboles. Las casas y heredades se llaman predios o fundos”.

La clasificación de los bienes en muebles e inmuebles tiene gran importancia jurídica; tratadistas de Derecho Civil Bienes ¹ se han encargado de señalar los más importantes. De ellas interesan a nuestro estudio las siguientes:

- 1) Los negocios jurídicos contentivos de obligaciones de dar o que impliquen la transferencia, limitación o gravamen del dominio u otro derecho real que afecte bienes raíces, requieren para su validez que se celebren por escritura pública. Se trata de una solemnidad que no se exige en el caso de muebles.
- 2) La tradición, entendida como la entrega que hace de una cosa la persona obligada a transferirla a otra que tiene el derecho a recibirla, en derechos inmuebles no puede verificarse sino por medio de la inscripción del instrumento público en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar de ubicación del inmueble. La tradición de muebles no exige registro y basta su entrega material.
- 3) La posesión de bienes raíces está protegida por las acciones posesorias; la de bienes muebles no.
- 4) La adquisición del dominio por el modo prescripción ordinaria de derecho común exige diez años de posesión en el caso de inmuebles y tres años si se trata de bienes muebles.
- 5) La enajenación de los bienes del pupilo en el caso de inmuebles exige ciertas formalidades: autorización judicial y pública subasta; los muebles no, salvo que se trate de muebles preciosos.
- 6) La hipoteca, el censo, la anticresis no pueden versar sino sobre inmuebles; la prenda y el mutuo no pueden celebrarse sino sobre muebles.

¹ José J. Gómez. Bienes. U. Externado de Colombia. 1993. Págs. 80-82.
Jaime Arteaga Carvajal. De los Bienes y su Dominio. Ediciones Rosaristas, 1994. Págs. 18-20.

- 7) El embargo de derechos inmuebles se lleva a efecto mediante la inscripción del oficio del juez que decretó la medida en la matrícula inmobiliaria; a partir de ese momento el bien queda fuera del comercio. El de bienes muebles se perfecciona con el secuestro o entrega material que el juez hace a un secuestro o depositario.
- 8) Existen diferencias en cuanto al régimen jurídico de los bienes frente a la sociedad conyugal. Los bienes inmuebles adquiridos antes del matrimonio y los que se adquieran durante la existencia de la sociedad conyugal a título gratuito, no entran al haber social; los muebles entran a la sociedad con un crédito a favor del cónyuge aportante y a cargo de ella.

La distinción de los bienes en muebles e inmuebles y la existencia de regímenes jurídicos diversos, ha generado en los últimos años movimiento doctrinal que propugna por la existencia de un Derecho inmobiliario y de un Derecho mobiliario. A este estudio compete el Derecho Inmobiliario Registral, con la cual la teoría general que se pretende exponer se limitará en tal sentido.

2. DERECHO INMOBILIARIO Y DERECHO REGISTRAL

Si se pretende intentar una definición del Derecho Inmobiliario Registral se debe empezar por desagregar los términos "Derecho Inmobiliario" y "Derecho Registral". En sentido amplio el concepto de Derecho Inmobiliario incluirá la totalidad de normas relativas a los bienes inmuebles y podría servir una definición del siguiente tenor: conjunto sistemático de reglas o preceptos legales acerca de los derechos constituidos sobre cosa raíz o inmueble ².

Las disposiciones del Derecho Inmobiliario se refieren exclusivamente a las relaciones jurídicas que el hombre mantiene con las co-

² Oliver Bienvenido. Derecho Inmobiliario-Español. Tomo I. Madrid 1892. Pags. 879 y ss.

sas inmuebles y de manera particular compete a este derecho la regulación de toda la materia relativa a todos los derechos reales sobre inmuebles, tanto desde el ángulo de su conformación sustantiva, como de su configuración formal, es decir, el tráfico jurídico, tutelado por la institución del Registro de la Propiedad.

Cuando se afirma que el Derecho Inmobiliario regula las relaciones jurídicas que tienen por objeto bienes inmuebles se puede incurrir en una inexactitud, en razón de que en el Derecho positivo el concepto de inmueble es demasiado amplio. El objeto del Derecho Inmobiliario sólo son los inmuebles por naturaleza en sentido estricto, es decir, las fincas, y algunos que la doctrina extranjera llama "inmuebles por analogía", por ejemplo las concesiones administrativas de obras públicas.

Por el contrario, las partes integrantes y pertenencias de los inmuebles, si bien es cierto que el Derecho Inmobiliario las toma en cuenta, no lo hace en cuanto constituyen objeto propio del mismo, sino en cuanto alteran la estructura y caracteres de las fincas. Por otra parte, en relación con los derechos y acciones reales sobre inmuebles, considerados por nuestro Código como inmuebles en razón de la cosa a que se refiere el derecho, constituyen parte del contenido, pero no del objeto. En este orden de ideas, el Derecho Inmobiliario es el conjunto de normas jurídicas relativas a los derechos reales vinculados a los inmuebles por naturaleza³.

Partiendo del neologismo "registral", se ha dado nombre a una rama que se denomina Derecho Registral, entendida como "el conjunto de principios y normas que tienen por objeto reglar: los organismos estatales encargados de registrar personas, hechos, actos, documentos o derechos; así como también la forma como han de practicarse tales registraciones; y los efectos y consecuencias jurídicas que derivan de éstas"⁴. El derecho registral no debe confundirse, como habi-

³ Ángel Cristóbal Montes. Introducción al Derecho Inmobiliario. U. Central Venezuela. Caracas 1982. Págs. 115-120.

⁴ Alberto D. Molinario. En Curso de Derecho Registral Inmobiliario. Ministerio de Justicia, República de Argentina. Op. cit. Pág. 15

tualmente ocurre, con una de sus múltiples ramas, como es el derecho registral inmobiliario.

En la Declaración I de la Carta de Buenos Aires, con ocasión del primer Congreso Internacional de Derecho Registral celebrado en la capital argentina en 1972, se expresó: "El Derecho Registral integra el sistema jurídico con normas y principios propios, de derecho público y privado, que coexisten y funcionan armónicamente, constituyendo una disciplina independiente de la cual el derecho registral inmobiliario es una de sus principales ramas"⁵.

En el Derecho registral coexisten normas de Derecho Público y de Derecho Privado. En efecto, los principios y normas del derecho administrativo regulan la organización registral como organismo estatal, o por lo menos paraestatal en aquellos países donde el Estado delega a instituciones, organismos o centros la tarea de cooperar en el ámbito del derecho registral, sin que por ello sean organismos de la administración pública.

Por otra parte, existen principios y normas de derecho privado que son aquellas que regulan los efectos y consecuencias jurídicas de las inscripciones en la medida que éstos interesan a las relaciones de los particulares entre sí y, naturalmente, del Estado como persona de derecho privado en sus relaciones con los habitantes.

El fundamento del derecho registral se encuentra en el denominado "poder de policía", expresión que fue empleada por primera vez por el Chief Justice Marshall, en el caso *Brown versus Maryland*, en 1827, en el que se decidió que el poder de reglar el transporte de la pólvora corresponde a los Estados locales que, en dicha calidad, no habían delegado tal función en la autoridad federal.

El poder de policía es la potestad jurídica en virtud de la cual el Estado, con el fin de asegurar la libertad, la convivencia armónica, la seguridad, el orden público, la moralidad, la salud y el bienestar gene-

.....
⁵ Centro Internacional de Derecho Registral e Inder. Revista número extraordinario. Madrid 1988.

ral de los habitantes, impone por medio de la ley, de conformidad con los principios constitucionales, limitaciones razonables al ejercicio de los derechos individuales. Desde esta perspectiva el derecho registral atañe a la seguridad y al orden público ⁶.

3. CONCEPTO DEL DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL

Infinidad de definiciones se han intentado para definir el derecho inmobiliario. Basta con citar algunas de ellas.

Roca Sastre: "Aquel que regula la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles, en relación con el Registro de la Propiedad, así como las garantías estrictamente registrales".

De Cossio: "Derecho regulador de la forma de constitución, modificación, transmisión y extinción de las relaciones jurídicas reales que tienen por objeto un bien inmueble, una finca".

Hernández Gil: "Conjunto de normas de derecho civil de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas".

Falbo: "Es una disciplina jurídica que trata de los derechos reales en su aspecto dinámico, procurando dar seguridad a los adquirentes de bienes inmuebles o a quienes constituyan derechos reales sobre ellos".

Lacruz Berdejo: "Es el derecho que regula la adquisición y eficacia de las posiciones registrales".

García Coni: "La sistematización de principios relacionados con la dinámica de los derechos inscribibles en relación con terceros.." ⁷

⁶ Alberto D. Molinario. Op. cit. Págs. 18-19.

⁷ Raúl García Coni y Ángel A. Frontini. Derecho Registral Aplicado. Ediciones Depalma. Buenos Aires 1993, Págs. 48-50.

Sanz Fernández: “Conjunto de normas de derecho civil que regulan las formas de publicidad de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas y las garantías de ciertos derechos personales o de crédito a través del Registro de la Propiedad”. El autor explica su definición en los siguientes términos:

- a. El Derecho Inmobiliario está integrado por un conjunto de normas de sustancia o naturaleza civil. Por tanto, no cabe la construcción del mismo como una rama jurídica autónoma, desvinculada del derecho civil. Tampoco admite la coexistencia de normas de derecho administrativo reguladoras del Registro de la propiedad.
- b. El Derecho Inmobiliario regula las formas de publicidad de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas. En los ordenamientos de inscripción registral declarativa de derechos, la naturaleza, requisitos fundamentales y elementos formales de sustancia no publicitaria de aquellos actos caen bajo la consideración, tratamiento y estudio de los preceptos genéricos del derecho civil, reservándose para el Derecho inmobiliario tan sólo la regulación de los requisitos formales de finalidad publicitaria de los actos modificativos de los derechos reales.

Cosa distinta sucede en los ordenamientos en que se atribuye a la inscripción registral eficacia constitutiva de las titularidades reales; en ellos, las formas de publicidad han eliminado las constitutivas cumpliendo por sí mismas tal función, dando lugar a que el Derecho inmobiliario se ocupe de la regulación de los actos modificativos en toda su extensión y bajo todos sus aspectos.

- c. Aunque el Derecho Inmobiliario sólo atiende a la regulación de los derechos reales sobre fincas, ocasionalmente extiende su normativa a determinados derechos personales o de crédito, a objeto de dotarlos de cierta garantía real, o de precisar las eventuales consecuencias que en relación al dominio y demás derechos reales puedan ocasionar.

- d. El Derecho Inmobiliario da cumplimiento a sus fines de publicidad a través de un instrumento técnico: el Registro de la Propiedad Inmueble. Ahora bien, según sea uno u otro el valor y eficacia que se den a los asientos en el mismo practicables, será mayor o menor el ámbito de aplicación de las reglas de Derecho Inmobiliario.

En los sistemas inmobiliarios de inscripción constitutiva (el nacimiento y extinción del derecho real requieren del registro), a todas las fincas les es aplicable el Derecho Inmobiliario. En cambio, en los sistemas donde la inscripción es declarativa (los derechos reales se constituyen extrarregistralmente), sólo les son aplicables las normas del derecho inmobiliario registral a las fincas que han sido inscritas en el registro por sus propietarios, mientras que en relación a los que no se sometieron al régimen de publicidad les es aplicable en su integridad el sistema normal del Derecho Civil.⁸

Los argumentos del español Sanz Fernández son entendibles en la medida que la Ley Hipotecaria no sólo incluye normas del registro de la propiedad sino también del derecho real de hipoteca. Una vez entra a regir el Código Civil que fue posterior a la Ley Hipotecaria, ésta se entiende incorporada al Código, por ello el autor defiende la naturaleza civil de las normas de derecho inmobiliario registral.

En el apartado anterior se analizaron los conceptos de Derecho Inmobiliario y Derecho Registral. Con base en ello y lo expresado por los ilustres tratadistas citados, podemos intentar la siguiente definición:

El Derecho Inmobiliario Registral es el conjunto de normas de carácter civil y administrativo; las primeras regulan el nacimiento, modificación, transferencia, extinción, efectos y eficacia de las relaciones jurídicas reales inmobiliarias; y las segundas determinan la organización, funcionamiento, principios y procedimientos del Registro de la Propiedad como instrumento de publicidad.

⁸ Ángel Sanz Fernández. *Instituciones de Derecho Hipotecario*. Reus. Madrid 1947. Tomo II. Págs. 6-12.

Como puede observarse, la definición incluye los aspectos sustantivos o materiales, y los adjetivos o formales del Derecho Inmobiliario Registral, situación que trae consigo reconocer una naturaleza jurídica mixta a este derecho, integrado por normas del Código Civil y del Derecho Administrativo. Definición que tiene lugar en Colombia donde por una parte el nacimiento, modificación y extinción de los derechos reales lo consagra el Código Civil, en especial el Libro Segundo, y por otra la organización, funcionamiento del Registro de la Propiedad, por su naturaleza pública, corresponde a disposiciones de carácter administrativo.

4. TERMINOLOGÍA

Con respecto a la denominación de la rama del derecho objeto de estudio no existe uniformidad doctrinal. Las denominaciones más frecuentes son Derecho hipotecario, Derecho inmobiliario, Derecho del registro de la propiedad, Derecho inmobiliario registral, etc.

DERECHO HIPOTECARIO. Muy utilizada en España, es justificada por haber nacido la disciplina a instancias de la necesidad del derecho real de hipoteca de un régimen publicitario formal. Además en la península ibérica la ley fundamental reguladora de la publicidad registral fue intitulada Ley Hipotecaria (1861) y la misma terminología han utilizado las leyes y reglamentos posteriores.

La denominación Derecho hipotecario resulta excesivamente restrictiva pues da a entender que su contenido se limita a regular el derecho de hipoteca, cuando en realidad se extiende a la regulación de los actos modificativos de todos los derechos reales sobre inmuebles en relación con el registro de la propiedad raíz.

DERECHO INMOBILIARIO. Empleado por la doctrina alemana. En sentido lato es el conjunto de normas aplicables a bienes inmuebles, con lo que da lugar a su identificación y confusión con las normas generales del Derecho civil.

El término derecho inmobiliario resulta demasiado amplio, desborda la esfera de esta disciplina. Esta denominación podría acomodar

darse si su significado sólo comprendiera las normas aplicables a los inmuebles por naturaleza (fincas) relativas a los derechos reales en su aspecto dinámico: adquisición, transmisión y pérdida de los derechos reales siempre y cuando accedan al registro de la propiedad.

DERECHO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. Esta nominación hace énfasis en el elemento formal de la publicidad y subestima el elemento material. Es justificada por el profesor español Ignacio del Casso Romero, su proponente, quien también estima como designación válida "Registro jurídico-real", nombres que, al sentir del autor, evitan limitarlo a los bienes raíces y a los derechos reales inmobiliarios o que pueda entenderse restringido al derecho real de hipoteca.

A esta denominación se le critica porque una disciplina se identifica por su objeto o fin, no por el específico medio instrumental adoptado para el logro de aquél. Además, puede entenderse que su objeto es la reglamentación del Registro como oficina y no en relación con los principios materiales o sustantivos registrales.

DERECHO REGISTRAL. El profesor Pascual Marín Pérez define el Derecho Registral objetivo como el conjunto de normas reguladoras de las relaciones jurídicas relativas a aquellos bienes aptos para engendrar titularidades *erga omnes*, mediante la publicidad del Registro⁹.

El precitado autor parte de la idea de un organismo registral único de carácter jurídico, establecido por una ley general donde se inscriban los actos de cambio de titularidad de todos aquellos bienes susceptibles de ser objeto de garantía. La propuesta se sustenta en la economía burocrática, unidad de la función directiva.

Países como Costa Rica y Perú, el primero con buen éxito, el segundo con algunos tropiezos, optaron por la unificación de los Regis-

⁹ Pascual Marín Pérez. Introducción al Derecho Hipotecario. Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1980. Pág. 75.

tros Públicos, pero una situación es la unificación administrativa y la concentración de las funciones de los diferentes registros en una oficina, y otra es la denominación de la disciplina que es demasiado amplia, por no concretar la publicidad de las transmisiones inmobiliarias. La designación en comento puede ser válida para delimitar la materia relativa al estudio unitario de los órganos establecidos por el Estado para el cumplimiento de inscripciones con fines jurídicos, pero no sirve para identificar la publicidad de los derechos reales inmobiliarios.

DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL. La publicidad inmobiliaria se lleva a la práctica en razón del Registro, instrumento idóneo para agrupar en un cuerpo unitario las normas relativas a los derechos reales sobre inmuebles. Todo derecho inmobiliario gira en torno de la publicidad registral. De ahí que esta denominación es la apropiada por cuanto refleja la especialidad de la materia.

5. CONTENIDO

Con base en las definiciones transcritas, el contenido del Derecho Inmobiliario está formado por: a) El estudio del Registro de la Propiedad; b) Por la regulación de la forma de publicidad aplicable a los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales, es decir, de los asientos del Registro, forma y requisitos de los mismos; y c) Por la determinación de los efectos que la forma pública establecida produce por sí misma, es decir, de los efectos de los asientos que se practican ¹⁰

La doctrina alemana divide el contenido en dos grandes partes: Derecho inmobiliario material y el Derecho inmobiliario formal. El primero se ocupa del estudio de los caracteres y determinación de la finca, los principios fundamentales del régimen, la adquisición y pérdida de la propiedad, la constitución, transferencia, modificación y extinción de los derechos reales, contenido y rango del derecho amparado por la inscripción. En el segundo se consideran los presupuestos adje-

.....
¹⁰ Ángel Sanz Fernández. Op. cit. Págs. 13-15.

tivos de la inscripción, la organización del Registro de la Propiedad, la apertura de libros y la jurisdicción registral.

El contenido se puede agrupar en dos categorías: la sustantiva o material, y la adjetiva, formal u orgánica. En la parte material o sustantiva del Derecho Inmobiliario Registral se incluyen las siguientes materias:

- a) La finca. Concepto, clases, identificación, modificación.
- b) Los títulos y derechos susceptibles de inscripción. Actos y contratos inscribibles.
- c) Los principios fundamentales organizadores del sistema. Inscripción, legitimación, fe pública registral, prioridad y prescripción.
- d) Los asientos registrales en su aspecto material y sus presupuestos: Rogación, calificación, recursos y tracto sucesivo o previa inscripción.
- e) El asiento de inscripción. Concepto, formas, efectos y extinción.
- f) El asiento de anotación preventiva. Concepto, clases, efectos y extinción.
- g) El asiento de cancelación.

La parte adjetiva o formal del Derecho Inmobiliario incluye las siguientes materias:

- a) Los asientos registrales en su aspecto formal.
- b) Modo de llevar el registro.
- c) Organización del Registro.
- d) Estatuto personal de los registradores y organización jerárquica.
- e) Rectificación de los asientos registrales.
- f) Publicidad formal del registro.

6. CARACTERES DEL DERECHO INMOBILIARIO

Las características de las normas que integran el Derecho Inmobiliario registral son las siguientes:

- a) **Es un derecho regulador de la publicidad inmobiliaria integrado por normas de naturaleza formal y material.** A pesar de que hay la tendencia a considerar que las normas de derecho inmobiliario registral son meramente formales por entender que sustancialmente el régimen de inmuebles está regulado por el derecho civil, limitándolas a establecer las condiciones externas o requisitos formales dirigidos exclusivamente a complementar las normas materiales sobre bienes inmuebles. El registro como medio de publicidad era visto como un mero requisito de forma. Pero éste tiene consecuencias materiales y se nutre del derecho sustantivo o material, cuya amplitud depende del alcance de los principios de legitimación y fe pública.¹¹
- b) **Es un Derecho legitimador de situaciones jurídicas (titularidades reales).** El derecho inmobiliario registral, si aspira a garantizar las transacciones, no puede limitar el Registro de la propiedad a publicar y dar a conocer los derechos reales inmobiliarios y sus modificaciones, sin reconocerle efectos específicos orientados a la protección y amparo de los mismos. Sin este presupuesto elemental el Registro queda reducido al simple papel de una oficina informativa.

La protección de las titularidades reales la consigue el Derecho Inmobiliario estableciendo la presunción de exactitud de la apariencia registral, cuando la misma no concuerda con la realidad jurídica. Además se preocupa por establecer una serie de garantías previas o presupuestos para la inscripción (titulación auténtica, calificación del registrador, etc.) tendientes a procurar que los asientos registrales coincidan con la situación jurídica extrarregistral, reforzando los mismos con una presunción de

¹¹ Ramón María Rocca Sastre. Derecho Hipotecario. Tomo I. Barcelona 1954. Págs. 13-14.

concordancia con la realidad (presunción de exactitud o veracidad), en virtud de la cual quien tiene inscrito un derecho (titular registral), se ve beneficiado por la presunción de que el derecho existe y le pertenece, aunque no sea más que un titular aparente; mientras que el opositor a los pronunciamientos registrales debe acreditar la inexactitud. El principio de legitimación impone la credibilidad del Registro, mientras no se demuestre su inexactitud. De ahí los importantes efectos procesales ¹².

- c) **Es un Derecho protector del tráfico jurídico inmobiliario.** La necesidad de asegurar el tráfico o comercio inmobiliario y de proteger la confianza en la apariencia dan lugar a que el contenido registral prevalezca sobre la realidad jurídica discordante. La presunción de exactitud registral opera en una doble dirección e intensidad, ya que si en ciertos supuestos mantiene como verdadera la titularidad inscrita, mientras no se pruebe lo contrario (presunción **iuris tantum**), en otros la mantiene inatacable, siendo inoperante la demostración de su inexactitud o discordancia con la realidad extrarregistral (presunción **iuris et de iure**).

Si la presunción de exactitud del Registro opera en forma **iuris et de iure**, estamos frente al principio de fe pública registral, en cuya virtud, a efecto de conseguir la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, lo que expresan los asientos registrales se reputa siempre exacto en beneficio del tercer adquirente que ha contratado fundándose de buena fe en el contenido del Registro. De tal forma que el tercero será mantenido en la adquisición en forma irrevocable aunque se demuestre la existencia de la inexactitud registral, siempre y cuando se reúnan los requisitos exigidos en la ley.

El ser un Derecho protector y asegurador del tráfico jurídico trae una serie de consecuencias secundarias: fomenta el crédito te-

¹² Ángel Cristóbal Montes. Op. cit. Págs. 143-145.

rritorial, promueve y favorece la circulación de la riqueza inmobiliaria, reduce el interés del dinero, evita los gravámenes ocultos e impide la doble venta ¹³

- d) **Se refiere fundamentalmente a fincas que constituyen la unidad básica del derecho inmobiliario registral.** Parte esencial es la determinación de la unidad finca y su inmatriculación. Este derecho lo componen dos elementos, uno objetivo en cuanto constituye una serie de normas aplicables a las fincas, y otro subjetivo en cuanto se ocupa de los derechos que tiene una finca por objeto.
- e) **Carece de sustantividad propia.** En el sentido de no ser una disciplina independiente, aunque goza de cierta autonomía científica al estar dotada de ciertos principios; autonomía legislativa por tener un estatuto de registro propio; autonomía didáctica por ser objeto de estudio en algunas facultades de Derecho y en postgrados. Empero, en su contenido subsisten normas de derecho civil, hasta el punto que los doctrinantes clásicos consideran que es una parte integrante de esta disciplina y de derecho administrativo, en la medida en que al Registro de la propiedad, en cuanto a su estructura, organización, funcionamiento, procedimiento, recursos, etc., le son aplicables estas normas.

Las posiciones doctrinales tendientes a determinar las relaciones entre el Derecho Civil y el Derecho Inmobiliario Registral no son uniformes. Para algunos es más correcto hablar de la delimitación entre estas ramas que de relaciones, puesto que sólo en el supuesto de que se considere el segundo como una rama jurídica independiente, dotada de autonomía dentro del cuadro general de las disciplinas jurídicas, sería posible hablar de relaciones entre ellos.

Otros consideran el Derecho Inmobiliario Registral como una rama independiente, dotada de propia y genuina sustantividad en vir-

13 Ángel Cristóbal Montes. Op cit. Págs. 146-148

tud de la desintegración del Derecho Civil en varias ramas, por ejemplo el Derecho Agrario, el Derecho Comercial, etc. Para quienes comparten esta opinión, mientras el derecho civil estudia la estructura, contenido, caracteres, modos de adquirir y pérdida de los derechos reales, el derecho inmobiliario registral se encarga de regular la inscripción de los actos de constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, traslación, etc., del dominio u otro derecho real sobre bienes inmuebles. El derecho civil se ocupa del aspecto estático de los derechos reales; el derecho inmobiliario registral del aspecto dinámico.

7. REGISTRO DE LA PROPIEDAD: INSTRUMENTO DE LA PUBLICIDAD INMUEBLE

Si respecto de los bienes muebles la publicidad y la seguridad del tráfico se cumple mediante la institución de la posesión, ésta es insuficiente en el caso de bienes inmuebles. En materia de transacciones mobiliarias es suficiente la manifestación del poder de hecho, la potestad exterior sobre la cosa como manifestación de un derecho real. La posesión basta para legitimar a su autor, de suerte que es la forma reveladora de los derechos reales. No sucede igual con los bienes en los que la posesión no tiene la misma importancia, porque su ejercicio, exteriormente, no representa más que una mínima parte de la potestad de hecho que se puede adquirir sobre el predio.

De ahí la necesidad de crear formas especiales por las cuales puedan ser percibidos por los sentidos. Dichas formas son constitutivas del Derecho: quien se aprovecha de ellas puede ser considerado, por cualquier tercero de buena fe, como titular verdadero del Derecho¹⁴.

14 Exposé des Motifs de L'auant-proyect du Département Fédéral de Justice et Police Berna, Suiza, 1902 Pág. 240.

La seguridad de las adquisiciones y transmisiones de inmuebles precisa de una forma especial que recoja con carácter público los actos referentes a derechos reales sobre fincas, de tal forma que brinde seguridad a quien desea adquirir un inmueble o prestar con garantía del mismo, hasta el punto de que le lleve a la convicción de que sólo puede perjudicarlo lo que dicha forma revela o manifiesta.

El organismo que responda las necesidades descritas en materia de publicidad inmobiliaria, es el Registro de la Propiedad, único medio eficaz que acredita la preexistencia del derecho, y lo hace realmente público.

Distintas denominaciones se han dado a la institución del Registro de la Propiedad: a manera de ejemplo, Registro Inmobiliario, Registro de los derechos inmobiliarios, Registro predial, Registro de los derechos reales, Registro jurídico real, y en Colombia, Registro de Instrumentos Públicos. Cualquiera que sea la denominación escogida es el órgano de actuación de la publicidad registral, instrumento necesario para la representación documental de las relaciones jurídico-reales inmobiliarias.

El Registro inmobiliario es un medio técnico destinado a cubrir necesidades del tráfico que interesan a la sociedad, constituido como organismo de la administración pública para atender intereses particulares, pero que cumple también una función de interés público.

8. CONCEPTO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

El registro de la propiedad inmueble puede estudiarse y definirse desde cuatro puntos de vista: a) como institución jurídica; b) como oficina; c) como conjunto de libros; y d) como servicio público.

1. **COMO INSTITUCIÓN JURÍDICA.** Tres definiciones sirven para este enfoque: Rocca Sastre define el Registro de la Propiedad Inmueble como "la institución jurídica que tiene por objeto fundamental dotar de forma pública y solemne a los actos de

constitución, transmisión, modificación y extinción del dominio y derechos reales sobre fincas”.

Para Hernández Gil “es la institución jurídica que, como instrumento de la publicidad, tiene por objeto dar seguridad jurídica a las relaciones inmobiliarias mediante la inscripción de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas”.

Cristóbal Montes opina que el Registro de la Propiedad inmueble es “ la institución jurídica que tiene por misión la publicación de los derechos reales sobre fincas, confiriendo a los mismos, mediante tal publicidad, una eficacia civil especial” ¹⁵.

2. **COMO OFICINA.** El Registro de la propiedad inmueble para cumplir con sus fines requiere de una organización y de un lugar donde reposen los libros y se hagan constar los asientos, los hechos, actos y situaciones de trascendencia jurídico-inmobiliaria que legalmente deban tener acceso al Registro. Es una acepción material que se identifica con el control público, en el cual se hace constar el verdadero estado de la propiedad inmueble por la toma de razón de todos los títulos traslativos de su dominio y de los derechos reales.

En cuanto a la organización del Registro como oficina hay dos posiciones: la que sostiene que el Registro debe ser una dependencia o sección de los Tribunales de Justicia, y la que estima que el Registro debe ser una oficina pública administrativa.

A su vez, en la segunda posición hay tres variantes: la que pretende la fusión del Registro de la Propiedad, Registro Civil, Registro Mercantil y el notariado o de algunos de los citados; la que aspira que el Registro sea el reflejo de la propiedad inmobiliaria en todos sus aspectos (físico, económico, social, jurídico, fiscal);

15 Ángel Cristóbal Montes. Op. cit. Págs. 165-167.

y la que defiende que la función del Registro debe limitarse a reflejar una realidad jurídica (dominio y demás derechos reales sobre las fincas).

Conviene precisar que la función registral no es judicial, pues no entraña contención, sino jurídica, y requiere del funcionario encargado profundos y especializados conocimientos de Derecho con perfil administrativo, ya que la actuación del Registrador, admitiendo o negando el asiento, es la resolución del Estado contra un particular que pretende, mediante la inscripción, adquirir un derecho que el Estado garantiza. De las tres variantes expresadas, la más adecuada es aquella que independiza el Registro de la Propiedad de otros registros.

3. **COMO CONJUNTO DE LIBROS.** Esta acepción hace referencia al contenido tangible, externo y gráfico de lo que es registro; lo que representa y lo que supone. Bajo esta perspectiva, el Registro es una especie de catálogo jurídico de la propiedad inmueble, una especie de cuadro del estado de la propiedad inmueble y de sus cargos para el conocimiento de la sociedad. Es un índice público de los bienes inmuebles de un país y de los derechos reales impuestos sobre ellos, con mención de sus titulares y de los cambios que se produzcan en unos y en otros objetiva y subjetivamente. La historia jurídica puede llevarse en libros, cartones o en base de datos según el volumen de inmuebles matriculados, el número de operaciones y el grado de tecnología del respectivo sistema ¹⁶.
4. **COMO SERVICIO PÚBLICO.** El destinatario del Registro es la sociedad, la cual debe conocer la situación jurídica de los inmuebles con fines de bienestar, seguridad y orden. El registro de la propiedad inmueble así entendido, es la organización estatal que tiene por objeto realizar una tarea pública, cual es la pu-

16 Ángel Cristóbal Montes. Op. cit. Págs. 167-173.

blicidad de los derechos privados, encomendado a un funcionario público denominado Registrador ¹⁷.

9. FINES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Como el registro de la propiedad es el instrumento o medio de actuación del Derecho Inmobiliario, hay similitud entre los fines perseguidos por ambos. Consultada la doctrina internacional, los fines perseguidos por el registro de la propiedad inmueble son los siguientes:

1. **LA PUBLICIDAD DE LOS DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES.** Lacruz Berdejo considera que la publicidad de un Registro será jurídica en la medida en que al menos en algunos supuestos, la discordancia entre la realidad y los datos suministrados por el registro, se falle en favor de los últimos. Es decir, que si el pronunciamiento predicado por el Registro no está acompañado de una presunción o garantía de exactitud o de integridad, no puede hablarse de la publicidad; en caso contrario, estaríamos frente a una publicidad informativa carente de efectos jurídicos.

La supervivencia y difusión casi universal de los Registros Inmobiliarios se debe a que constituye un instrumento o medio técnico para llevar a feliz término la publicidad en la transferencia y gravamen de los bienes inmuebles.

Sanz Fernández considera que la publicidad proporcionada por el Registro tiene dos notas características: a) es esencialmente formalista y auténtica; y b) es el medio normal de publicidad aplicable a todos los derechos que no tienen en sí una fuerza superior que los haga públicos y notorios. Quien quiera saber la libertad o gravamen de una finca, le basta acudir al registro de la propiedad, que bajo esta óptica ofrece la publicidad formal.

¹⁷ Jesús López Medel. Teoría del Registro de la propiedad como servicio público, en revista de Derecho Inmobiliario, Madrid, 1958, Pág. 180.

La publicidad de los asientos del registro procura al tercer adquirente la eliminación de los peligros inherentes a la clandestinidad en lo que respecta a la verdadera situación de la finca, con lo que se evita respecto a terceros las nefastas consecuencias del estelionato (ocultación maliciosa de gravámenes y la doble venta de un inmueble)¹⁸.

2. LA SEGURIDAD DEL TRÁFICO INMOBILIARIO. La verdadera publicidad inmobiliaria es la que protege a terceros adquirentes, ya que a través de la legitimación de adquisiciones procura la seguridad del tráfico jurídico. La función del Registro no puede limitarse a la mera publicidad de los derechos reales, so pena de ser reducido a un órgano meramente informativo; por ello debe protegerlos a través de las garantías inherentes a los principios de legitimación y fe pública registral, con lo cual se confiere a los derechos reales sobre inmuebles una eficacia civil especial.

Si se aspira a que la publicidad que concede un registro sea jurídica, es preciso dotarla de veracidad, sin la cual no es posible conseguir la seguridad en el tráfico o comercio jurídico. No todos los sistemas de registro procuran el mismo grado de seguridad en el tráfico. Como se recordará el nivel (inferior) sólo concede la llamada fuerza negativa o preclusiva de la publicidad; de tal manera que quien inscribió su derecho en el registro queda a salvo de los ataques de quienes hubiesen adquirido del mismo autor, aunque sea de fecha anterior, derechos idénticos o incompatibles con el ya inscrito y que no procedieron a su inscripción. Ello ocurre con el registro francés y los países que siguen sus directrices. La eficacia de la publicidad se extiende tan sólo a lo que no figura en el registro.

En otros sistemas, la garantía de tráfico es plena al disponer que el contenido registral se reputa siempre exacto en provecho de

¹⁸ Ángel Cristóbal Montes. Op. cit. Págs. 182-183

quien adquiera de buena fe fundándose en el contenido registral, de tal manera que será mantenido en su adquisición aunque posteriormente se resuelva el derecho del **tradens**, por virtud de causas que el registro no proclama. Así las cosas si se declara nula la adquisición del **tradens** o de sus antecesores o si el trasmittente no era titular, el tercer adquirente no pierde su derecho (Alemania, Suiza España). No sucede lo mismo con el nivel anterior, ya comentado, donde la nulidad o rescisión del título del **tradens** o sus antecesores alcanza a los adquirentes posteriores.

El tercer nivel incluye los sistemas que atribuyen sustantividad a la publicidad registral. La apariencia registral tiene tal fuerza que equivale y desplaza a la realidad, no hay más verdad que la proclamada por el registro, tanto entre partes como frente a terceros. La inscripción purga o sana todo vicio o defecto que pudiera derivarse del título presentado.

3. **FOMENTO DE CRÉDITO TERRITORIAL.** El crédito territorial procura capital al propietario de la tierra, es decir, favorece la obtención de préstamos garantizados sobre las fincas. La inversión de los capitales recibidos por el propietario favorece no sólo la economía particular sino la nacional. El crédito territorial moviliza los capitales. El capital tierra, merced a la hipoteca, se dinamiza aumentando el volumen de los capitales circulantes.

La buena organización y la expansión del crédito territorial se hallará en función directa con la regulación que se dé a la hipoteca y a la seguridad de la propiedad inmueble, ya que a quien presta dinero con garantía hipotecaria hay que procurarle una gran seguridad en cuanto a su inversión, debe estar convencido de que el hipotecante es dueño del inmueble gravado y tener conocimiento pleno de todas las cargas, gravámenes y limitaciones que el mismo soporta.

El Registro de la Propiedad, al publicar la verdadera situación jurídica de la finca, asegurando y garantizando la propiedad de la

misma y reflejando la real situación jurídica, es la base para el desarrollo del crédito territorial.

4. **LA MOVILIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA.** El Registro también procura la circulación o movimiento de la propiedad territorial, al facilitar los trámites y requisitos que obstaculizan su transmisión. El sistema australiano o acta de Torrens constituyó en el siglo pasado el principal defensor de la movilización al considerar que los bienes inmuebles deben estar dotados de un régimen de transmisibilidad tan fácil y simple como el utilizado en materia de valores mobiliarios.

Así se crearon los títulos reales -propios del sistema australiano- como instrumento efectivo de la movilización de la tierra. De tal manera que la transferencia del título real trae consigo la transmisión de la propiedad inmueble. La incorporación del derecho de propiedad al documento implica la movilización de los inmuebles.

Conviene llamar la atención acerca de los inconvenientes inherentes a la movilización excesiva de la propiedad inmueble, porque da lugar al endeudamiento creciente, predispone y fomenta la especulación sobre la tierra, imposibilita la solidez y estabilidad de las empresas y de las economías agrarias. En otros términos, es contraproducente un ordenamiento que tienda a equipar la transmisión de tierras productivas, con la negociación de valores bursátiles, porque aquí, al contrario de lo que sucede con el crédito territorial, cuanto más se facilita y favorece la circulación del suelo, más perjuicios se ocasionan.

Sobre la movilización excesiva Rocca Sastre anota: "La propiedad inmueble siempre constituirá una parte del suelo nacional; siempre será el asiento territorial de la familia; siempre habrá en ella un elemento de estabilidad, de tradición y de conservadurismo bien entendido; siempre en ella habrá de procurarse cierta permanencia, pues el cambio incesante perturba las condiciones de producción; siempre habrá de procurarse que ella se encuentre en manos aptas; siempre, en una palabra, habrá qué ver en

ella, especialmente tratándose de la propiedad rústica, el aspecto de propiedad-institución, más que el de propiedad simple elemento económico”¹⁹.

Rechazar la movilización excesiva de la propiedad territorial no quiere decir rechazar la movilización del valor de la misma. La movilización del valor de la propiedad no es más que el crédito territorial en funcionamiento (a cuyo fomento y fortalecimientos tienden los ordenamientos modernos) consistente en convertir en factor del tráfico el valor en lugar de los inmuebles, o sea, en valorizar el capital representado por las fincas, haciendo que entre en consideración en el mercado, volviéndolo circulante.

5. **FINES SECUNDARIOS.** El registro de la propiedad inmueble cumple también con otros fines instrumentales; entre otros, merecen especial mención los fines informativos y estadísticos acerca de la circulación de la riqueza raíz y los fines fiscales y tributarios.

10. CLASIFICACIÓN DE LOS REGISTROS.

Según las características de los distintos registros, la doctrina internacional ha ensayado una serie de clasificaciones tanto de los registros en general como del registro inmobiliario en particular. El estudio de los registros en general se hace con base en lo expresado por los tratadistas Fueyo Lanery de Chile y García Coni de Argentina²⁰. El primero propone la siguiente clasificación:

1. En cuanto a la jerarquía de la cual depende la organización del registro: Judicial, administrativa o privada.

¹⁹ Ramón María Rocca Sastre. Op. cit. Tomo III. Pág. 791.

²⁰ Fernando Fueyo Lanery. Teoría General de los registros. Astrea, Buenos Aires 1982, Págs. 156-165.

Raúl R. García Coni, Ángel A. Frontini. Derecho Registral Aplicado segunda edición. Ediciones Depalma. Buenos Aires, 1993. Págs. 87-112.

2. En cuanto al sujeto encargado de registro. Puede ser un funcionario público **estricto sensu** que es nombrado, controlado y remunerado por la administración; o una persona que ejerce funciones públicas con nombramiento y control del Estado, cuya remuneración propia y la de sus empleados, más los gastos del servicio, los obtiene del cobro a los usuarios; o un sujeto de una organización privada que puede perseguir o no fines de lucro, controlado y remunerado por dicha organización, la cual responde ante organismos del Estado por mandato de la ley.
3. En cuanto al objeto sobre el cual recae el acto de registro se divide en:
 - 3.1 Bienes, cosas y derechos en general, corporales o incorporales, cuotativos o no, sobre cosa o patrimonio, actuales, futuros o eventuales, etc.
 - 3.2 Bienes tangibles que perduran indefinidamente, como el suelo, y bienes expuestos a desgastes o menoscabo como las minas, los vehículos.
 - 3.3 Estado civil de las personas.
 - 3.4 Actos o contratos.
 - 3.5 Negocios complejos que escapan del género de actos y contratos de la categoría precedente, como por ejemplo, el leasing.
 - 3.6 Asociación de personas para un fin determinado, según las diversas modalidades de asociación, y sea que se persiga o no fin de lucro.
 - 3.7 Objetos, personas, o grupo de personas que en razón del peligro de diverso orden, por ejemplo control de armas, pesticidas, material inflamable, etc., requieren de publicidad.
 - 3.8 Animales de selección de diversas especies, llamados pura sangre.

- 3.9 Declaraciones judiciales de interdicción que impiden el libre ejercicio de los derechos sobre bienes determinados o limitan la capacidad de obrar de las personas.
- 3.10 Declaraciones judiciales o administrativas que establecen la quiebra de una persona o sociedad, su ausencia, vecindad, profesión, nacionalidad, religión, etc.
- 3.11 Declaraciones judiciales o administrativas de antecedentes penales.
- 3.12 Declaraciones de aptitud legal para hacer algo como conducir un vehículo, adquirir y portar armas, explosivos y similares, fabricar y distribuir sustancias peligrosas.
- 3.13 Objetos lanzados al espacio ultraterrestre como satélites.
4. En cuanto al efecto jurídico: de fe pública plena o fe pública semiplena que emana del registro respectivo.
5. En cuanto a la materialidad en donde se practica la inscripción: Registro con o sin duplicado original o registro por partida doble.
6. En cuanto a los efectos y fines: de derecho público o de derecho privado.

García Coni al proponer la clasificación de los registros deja constancia que entre unas y otras no hay diferencias absolutas, pues muchos de ellos abarcan distintos aspectos o son de configuración mixta, ellos son:

1. SEGÚN LA MATERIA REGISTRABLE, los registros pueden ser de hechos y derechos, y dentro de estos últimos los hay de documentos, de contratos y de títulos.

Algunos son reservados, otros meramente publicitarios; algunos legitiman y otros convalidan, unos constituyen el derecho real y otros declaran su preexistencia.

Ciertos registros parten de la causalidad y otros son abstractos; a veces comprenden los derechos reales en general o se circunscriben

a los creditarios, o a los derechos intelectuales o industriales. Hay registros personales y reales, de transcripción, de incorporación y de inscripción propiamente dicha.

REGISTROS DE HECHOS. Estos registros consignan acontecimientos o comprobaciones, como el Registro Civil, que anota el nacimiento y la muerte de las personas; la condición de comerciante, el registro de testamentos. Como puede observarse, algunos de estos registros reciben documentos y los toman como hechos.

REGISTROS DE DERECHOS. El más conocido es el registro a cargo de los notarios o protocolo.

REGISTRO DE TÍTULOS. Si el título, en su doble acepción título-*causa* y título-*instrumento*, es reconocido como tal por el registro, y del documento mismo resulta el cumplimiento del modo (**traditio**) cuando este requisito es exigible, el registro es declarativo. No obsta al concepto de registro declarativo la obligatoriedad de la inscripción, pues, salvo contadas excepciones, la rogatoria no es espontánea, sino forzosa, por cuanto la misión del registrador no se limita a la protección del solicitante, sino que tiene otros destinatarios.

REGISTRO DE CONTRATOS. Lo es el notarial y el registro público mercantil en cuanto a la inscripción de la constitución de sociedades.

2. SEGÚN LA ORGANIZACIÓN O PROCEDIMIENTO

REGISTROS RESERVADOS. Que los registros sean públicos en contraposición a los privados no significa necesariamente que sean publicitarios. Algunos tienen publicidad restringida como en el testamento cerrado, de que se sabe su existencia pero no su contenido.

REGISTROS PUBLICITARIOS. Se clasifican en registros meramente publicitarios y de efectos registrales ultrapublicitarios. Los primeros sólo dan publicidad noticia y nada añaden a la mera información, y el conocimiento de sus asientos es accesible a quienes invocan un interés legítimo. Los segundos proveen de publicidad, pero producen otros efectos: es el caso del registro de los derechos reales inmobiliarios.

REGISTROS LEGITIMADORES. La legitimación tiene facetas: la legitimación propiamente dicha, o perfeccionadora, basada en la presunción **iusuris tan tum** que no convalida el título nulo, ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes, y legitimación convalidante, o simplemente convalidación, cuyo efecto es una presunción **iusuris et de iure**.

REGISTRO PERSONAL Y REAL. En el sistema de registro personal, el elemento básico que se toma en consideración es el sujeto o titular de los respectivos derechos; los asientos se realizan, por lo general, siguiendo simplemente un orden cronológico y la búsqueda se efectúa por un sistema de índices llevados con los nombres de las partes en progresión alfabética", de tal forma que al conocer el nombre del presunto titular, puede saberse si el dominio o cualquier derecho real le pertenece con respecto a determinado inmueble. La sola descripción o ubicación del inmueble no permite acceder a su historia jurídica, si no es conocido el nombre del titular. Por lo tanto son llevados mediante ordenamientos alfabéticos e independientes del acto, contrato, hecho o situación registrada. A este sistema sólo interesa el nombre que afecta o beneficia la titularidad, según el caso:

En los sistemas de registro reales, el elemento básico es la cosa objeto de derecho. Cada inmueble se encuentra matriculado con un número de orden y le corresponde una ficha, hoja o matrícula especial donde consta cuál es el estado de su dominio o sus gravámenes y allí se consignan todas las mutaciones que puedan originarse en la titularidad de estos derechos. Así las cosas, al revisar la hoja o folio registral el interesado conoce la historia jurídica de la finca. Los asientos tienen como módulo o base a la finca, que es el objeto de mayor permanencia y que origina la técnica del folio real.

REGISTRO DE TRANSCRIPCIÓN. El documento contentivo de los derechos inscribibles se transcribe íntegramente en los libros. Así funcionó el Registro francés hasta 1921.

REGISTRO DE INCORPORACIÓN. Consiste en la incorporación o archivo sistematizado de un ejemplar del documento portador del derecho inscribible.

REGISTRO DE INSCRIPCIÓN. Cuando se parte de un documento auténtico y rige el principio de matricidad, los registros no necesitan una versión integral del documento presentado, pues su texto ya **figura in extenso** en otro registro público (notarial), o en un expediente judicial, o en actuaciones administrativas, a donde se remita el asiento (fe pública notarial, judicial o administrativa respectivamente).

REGISTROS CONSTITUTIVOS. Hace relación a los registros de derechos, en contraposición a los registros de títulos. Todos los derechos que tienen acceso al registro generan obligaciones, de tal manera que antes de su inscripción son sólo derechos personales, y al inscribirse se transforman en derechos reales. En este sistema la inscripción es un **modus acquirendi** sustitutivo o complementario de la traditio. El derecho real nace, se modifica y extingue mediante la inscripción del título que lo predica.

Una de las ventajas de los registros constitutivos es que al desconocer la realidad jurídica extraregistrarial dentro del campo de los derechos reales, obligan a los otorgantes a que se sometan a la inscripción, porque mientras no presenten los documentos, carecen de protección estatal.

Entre los inconvenientes del régimen constitutivo es el postergar hasta el último momento la metamorfosis entre el derecho personal y el real. También dificulta la concertación de negocios jurídicos simultáneos. Puesto que el derecho real no nace **ab initio**, sino **ex post facto**, su inevitable escalonamiento impide las ventajas del tracto abreviado. Muchas legislaciones exigen el registro constitutivo para el derecho real de hipoteca y lo establecen declarativo para los demás derechos reales.

REGISTROS DECLARATIVOS. Los derechos reales nacen, se modifican y extinguen antes de que el título contentivo de los mismos ingrese al registro. De tal forma que reconoce la preexistencia del derecho real, del cual toma nota para su oportuna publicidad y demás efectos señalados por la ley. Con el solo título o con el título y la tradición de la cosa ajenos al registro, opera la transmisión inmobiliaria. En los registros declarativos los derechos reales son publicados,

la inscripción cumple con el efecto legitimador y de oponibilidad a terceros.

Con el registro declarativo se facilitan las operaciones simultáneas, es decir, el tracto abreviado; al aceptar la realidad jurídica extrarregistral no se presentan demoras en el nacimiento del derecho real.

REGISTROS NO CONVALIDANTES. Son los sistemas que atribuyen a la publicidad registral simple fuerza negativa preclusiva (oponibilidad de lo inscrito). En ellos la adquisición y constitución del dominio y demás derechos reales tiene lugar con independencia del registro. Con el objeto de evitar los perjuicios derivados de la clandestinidad de los gravámenes y las dobles enajenaciones, se establece que quien inscribe en el Registro su título adquisitivo queda a salvo de reclamaciones que formulen quienes en fecha anterior o al mismo tiempo adquirieron el mismo derecho u otro incompatible con el inscrito y no procedieron a su registro o lo hicieron con posterioridad.

Este sistema ofrece dos variantes. En la primera, los actos registrales no inscritos no pueden hacerse valer contra nadie; en la segunda, no son oponibles o no pueden hacerse valer tan sólo contra quienes perjudiquen.

En los registros no convalidantes rige la legitimación perfeccionadora o de presunción **iuris tantum**. La inscripción tiene fuerza preclusiva. Los títulos no son buenos porque se los inscriba, sino que se les inscribe porque son buenos. La inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adolecen según las leyes.

REGISTROS CONVALIDANTES. Son aquellos en los cuales el asiento inscriptivo tiene la virtud de purgar los vicios del derecho registrado; éstos pueden ser constitutivos o declarativos. La legitimación basada en la apariencia jurídica, hace de la inscripción no ya un escudo protector como en el anterior sistema, sino un arma que agrede al adversario. Así, en el caso de los registros no convalidantes se habla de una eficacia defensiva de la inscripción, y en los convalidantes de una eficacia ofensiva. Lo que figura en el asiento no admite prueba en contrario, porque se apoya en una presunción **iuris et iure**.

No siempre la inscripción, por sí sola, produce efectos convalidantes; a veces deben concurrir otras condiciones, como la buena fe, la onerosidad del acto, y que el derecho que se transmite haya sido inscrito. En otros casos, la inscripción convalidante no está sujeta a condición, sino a plazo: mientras transcurre el término previsto, el derecho está purificándose hasta tanto se cumpla la prescripción tabular²¹.

11. TIPOLOGÍA DE LOS SISTEMAS INMOBILIARIOS REGISTRALES

Entendemos por sistema inmobiliario registral el conjunto de normas que en un país determinado regulan las formas de publicidad de los derechos reales sobre bienes inmuebles a través del Registro de la Propiedad, así como el régimen y organización de esa institución. Dicho en otros términos, es el conjunto de normas que regulan el Registro de la propiedad, tanto desde el punto de vista sustantivo -valor de los asientos como forma de constitución o publicidad de aquellos derechos-, como desde el punto de vista formal -organización y régimen del registro-²².

Tradicionalmente a los sistemas de registro de la propiedad raíz se les ha conocido por el nombre del país que les dio origen. De acuerdo al criterio geográfico, los sistemas registrales más conocidos son: el sistema francés, el sistema alemán que influyó en el suizo y austríaco, el sistema australiano o Acta de Torrens y el sistema español.

Los sistemas registrales inmobiliarios también pueden clasificarse atendiendo a la funcionalidad de sus elementos esenciales, como son el momento constitutivo de los derechos reales y su eficacia con respecto a terceros. Conforme al primer criterio, los registros pueden ser constitutivos o declarativos del derecho real. En cuanto a la eficacia

²¹ Raúl García Coni y Ángel Frontini. Op. cit. Pág. 595-110.

²² Ángel Sanz Fernández. Op. cit. Pág. 127.

del derecho real, el registro será convalidante o de legitimación perfeccionadora.

12. CARACTERÍSTICAS DEL SISTEMA INMOBILIARIO REGISTRAL MODERNO

A partir de la aparición de los códigos civiles de Alemania y Suiza, la Ley Hipotecaria española de 1861 y sus posteriores reformas, las leyes inmobiliarias inglesas de 1922 y 1925, la ley danesa de 1926, la ordenanza de registro alemana de 1935, el código civil italiano de 1942, y los decretos franceses de 1955 y 1959, el Registro de la propiedad inmueble se ha consolidado y hay la tendencia de las legislaciones modernas de cumplir con ciertos requisitos para situarse dentro del concepto de un registro técnico.

Existe la inclinación de atribuir a la inscripción registral efectos civiles más acentuados en la esfera de los derechos reales inmobiliarios. Así las cosas, no basta que el registro se limite a publicar las titularidades, ni proteja al titular inscrito frente al que no inscribió, ni siquiera que en aras de la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario mantenga en su adquisición a quien contrató confiado en los asientos registrales; es preciso además que aquel incida en los actos causales o títulos generadores de los derechos reales, dotando de valor constitutivo a la inscripción.

Las características de un sistema registral técnico y moderno pueden sintetizarse así:

- a) Adopción de la finca como unidad registral y del folio real como medio donde se llevan las inscripciones con una íntima relación y coordinación de un adecuado sistema registral.
- b) Establecer la inscripción constitutiva en las adquisiciones por negocio jurídico *inter vivos*.
- c) Rechazo de la figura alemana del negocio dispositivo abstracto desvinculado del elemento causal (título).

- d) Fortalecimiento de los principios de legitimación y fe pública registral, destacando la figura del tercer adquirente de buena fe como destinatario de la protección.
- e) Purificación de los Registros de cargos y gravámenes realmente extinguidos mediante la intensificación de la caducidad de los asientos registrales.
- f) Regulación del rango registral de acuerdo al orden cronológico de los asientos de presentación.
- g) Ampliación de la función calificadora del registrador
- h) * Simplificación del procedimiento de inscripción.
- i) Determinación de los derechos reales inscribibles con base en el régimen de **númerus clausus**.
- j) Aumento de las actuaciones oficiosas del registrador.
- k) Práctica de asientos registrales sencillos, claros y breves.
- l) Utilización de sistemas computarizados de información de reconocido valor técnico que garanticen la celeridad, eficiencia y seguridad de los folios reales, los asientos y antecedentes registrales y que faciliten su consulta a través de redes con instituciones del sector (notarías, catastro, planeación, inmobiliarios).
- m) Profesionalización del funcionario responsable del registro. El registrador moderno es un profesional del derecho con amplios conocimientos jurídicos en las disciplinas directamente relacionadas con su función. Accede por concurso u oposición, y con ello garantiza idoneidad. La experiencia en el servicio y la capacitación permanente le permite acceder a una carrera e ir ascendiendo dentro de un escalafón en la medida que resulten vacantes. Sus ingresos económicos le permiten vivir dignamente, su solvencia intelectual y moral asegurará la credibilidad y respeto a la comunidad a la cual sirve.
- n) Las inexactitudes que ocasionen perjuicio a particulares y el posible pago de indemnizaciones son cubiertas por el Estado o por

un fondo común al que contribuyen todos los registradores cuando sus ingresos devienen de los particulares y/o por una fianza personal que obtiene de una compañía de seguros que debe acreditar para ejercer el cargo y lo ampara por varios años una vez se retire del servicio.

- o) La colegiatura o asociación de registradores propugnará por la unificación de criterios, actualización y profundización de conocimientos, la selección de técnicas y tecnologías, la asesoría permanente a los registradores y al Gobierno Nacional, la redacción y cumplimiento de un código de ética profesional y la representación con las instituciones similares de otros países y en organismos multilaterales.
- p) Las decisiones de los registradores están sometidas a ser revisadas por el mismo funcionario y por una dirección o jefatura de los registros, con el fin de garantizar los derechos y evitar que interpretaciones erróneas ocasionen perjuicios que sean irreparables o impliquen cuantiosas indemnizaciones (recursos de reposición y apelación), sin perjuicio de la coexistencia de acciones que serán de competencia de la justicia ordinaria o contenciosa según el caso. La jurisprudencia registral o administrativa son además vitales para la unificación de criterios.
- q) Respecto a los empleados y funcionarios vinculados a registro de la propiedad, dado el grado de especialización inherente a este servicio, las calidades morales y profesionales deben ser sometidos a un procedimiento de selección serio y técnico, capacitación permanente, salarios adecuados y suficientes que garanticen vivir dignamente con su familia, el sentido de pertenencia con la institución a la cual presta sus servicios y una moralidad administrativa a toda prueba.