

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES

“ACATLAN”



LOS TERCEROS FRENTE AL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL ESTADO DE MEXICO

M-00 33186

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A

JUAN MANUEL LICEA AYALA

ACATLAN, EDO. DE MEXICO



7522037-2



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

I N D I C E

PROLOGO

CAPITULO NUMERO UNO

ANTECEDENTES

- 1 GRECIA
- 2 EGIPTO
- 3 SISTEMA EGIPCIO ROMANO
- 4 ROMA
- 5 ALEMANIA
- 6 FRANCIA
- 7 ESPAÑA
- 8 AUSTRALIA

CAPITULO NUMERO DOS

GENERALIDADES

- 1 DENOMINACIONES
- 2 DEFINICIONES
- 3 REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD
- 4 FINALIDADES DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

M0035168

CAPITULO NUMERO TRES

PRINCIPIOS REGISTRALES

- 1 PRINCIPIOS REGISTRALES
- 2 PRINCIPIO DE ROGACION
- 3 PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO
- 4 PRINCIPIO DE LEGALIDAD
- 5 PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO
- 6 PRINCIPIO DE INSCRIPCION
- 7 PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD
- 8 PRINCIPIO DE PRIORIDAD
- 9 PRINCIPIO DE LEGITIMACION
- 10 PRINCIPIO DE LA FE PUBLICA REGISTRAL

CAPITULO NUMERO CUATRO

TERCEROS

- 1 TERCERO EN EL ORDEN CIVIL
- 2 TERCERO ADQUIRENTE
- 3 TERCERO REGISTRAL
- 4 REQUISITOS PARA SER TERCERO REGISTRAL
- 5 TERCEROS BENEFICIADOS CON EL REGISTRO
- 6 TERCEROS PERJUDICADOS CON EL REGISTRO
- 7 TERCEROS REGISTRALES CON DERECHO PERSONAL

CONCLUSIONES

BIBLIOGRAFIA

P R O L O G O

UNA DE LAS RAMAS DE LA CIENCIA DEL DERECHO, QUE HASTA NUESTROS DÍAS HA SIDO POCO COMPRENDIDA Y ESTUDIADA EN NUESTRO MEDIO, BAJO EL PUNTO DE VISTA UNIVERSITARIO, HA SIDO EL DERECHO REGISTRAL, PARTE ÍNTEGRAMENTE DEL DERECHO CIVIL, A LA QUE SÓLO SE LE DEDICA UN BREVE CAPÍTULO EN EL CÓDIGO, Y ÉSTA POR CIERTO, NO ES PRECISAMENTE LA PARTE MÁS IMPORTANTE DE LOS CÓDIGOS, HASTA HOY COMIENZA A COMPRENDERSE SU IMPORTANCIA, A ESTUDIARSE SUS PRINCIPIOS, A CONSTITUIR UNA PARTE DE LA VERDADERA CIENCIA DEL DERECHO, NO UNA SIMPLE REGLAMENTACIÓN, Y POR SUPUESTO DEPENDIENTE EN LO GENERAL DEL DERECHO.

LA IMPORTANCIA Y EL GRAN DESARROLLO QUE HA TENIDO EL TRÁFICO JURÍDICO INMOBILIARIO EN LA ACTUALIDAD; ASÍ COMO EL INTERÉS QUE EN MÍ HA DESPERTADO EL ESTUDIO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, ME HA IMPULSADO A REALIZAR ESTE TRABAJO.

ME HE REMONTADO A LOS ORÍGENES DE LAS TRANSACCIONES INMOBILIARIAS PARA ANALIZAR CÓMO EN LA PUBLICIDAD, QUE SE DABA EN FORMA RUDIMENTARIA A ESOS ACTOS, EL TERCER INTERESADO CONOCÍA EN QUE SITUACIÓN SE ENCONTRABA LA FINCA.

COMO CONSECUENCIA DEL INCREMENTO QUE TUVO EL TRÁFICO INMOBILIARIO SE TUVO QUE CREAR EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PRO-

PIEDAD QUE, CON BASE EN LA PUBLICIDAD QUE ÉSTE DA A LOS ACTOS O CONTRATOS EN ÉL INSCRITOS, CON EL FIN DE QUE EL TERCERO CO-NOZCA EL ESTADO JURÍDICO EN QUE SE ENCUENTRAN LOS INMUEBLES.

HE ESTUDIADO LOS PRINCIPIOS REGISTRALES, QUE LE SIRVEN A LA INSTITUCIÓN DEL REGISTRO PARA LLEVAR A CABO DE UNA MANERA MÁS EFICAZ LOS FINES PARA LOS CUALES FUE CREADO, Y CON BASE EN ESTOS PRINCIPIOS REGISTRALES SE EXPLICAN CÓMO SE ENCUENTRAN LOS TERCEROS FRENTE AL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

EL PRESENTE TRABAJO TIENE EL DESEO DE INCITAR AL ESTU--DIO DEL DERECHO REGISTRAL.

CAPITULO NUMERO UNO

ANTECEDENTES I

1. GRECIA
2. EGIPTO
3. SISTEMA EGIPCIO ROMANO
4. ROMA
5. ALEMANIA
6. FRANCIA
7. ESPANA
8. AUSTRALIA

GRECIA.

LA IDEA DE PUBLICIDAD EN LAS TRANSMISIONES INMOBILIARIAS NO FUE AJENA AL PUEBLO GRIEGO.

LAS FORMAS DE TRANSMISIÓN ERAN EN SÍ PÚBLICAS, PERO ADEMÁS ESTA PUBLICIDAD SE COMPLETABA POR EL LLAMAMIENTO DE LOS VECINOS PARA TESTIFICAR LA TRANSMISIÓN DE UN FUNDO, RECIBIENDO -- AQUELLOS MISMOS UNA MONEDA POR SU INTERVENCIÓN (DE PARTE DE MNE-MON, CUYAS FUNCIONES PARECEN SER DE UN NOTARIO O ARCHIVERO ES TATAL) "EN MEMORIA Y TESTIMONIO DEL ACTO".

ASIMISMO, POR EL ANUNCIO DE LA TRANSMISIÓN MEDIANTE PREGONES REPETIDOS O CARTELES EXPUESTOS EN UN LUGAR PÚBLICO ESPECIAL; FINALMENTE POR LA COOPERACIÓN DE LA AUTORIDAD, PRIMERO COMO TESTIGO Y LUEGO COMO AUTORIZANTE DEL ACTO CONSIGNADO EN FORMA ESCRITA.

JUNTO A ESTAS FORMAS DE PUBLICIDAD DE HECHO HABÍA LOCALIDADES EN DONDE LOS REGISTROS CONTENÍAN LA INDICACIÓN DE LOS INMUEBLES Y DE LOS CONTRATOS O POR LOS CUALES PODÍA SABERSE SI -- LOS BIENES ESTABAN LIBRES Y SIN CARGAS, O SI EL VENDEDOR LOS ENAJENABA REGULARMENTE; PORQUE EN ESTE DERECHO EL MAGISTRADO INSCRIBE SEGUIDAMENTE AL COMPRADOR, PARECE SER QUE EN EL REGISTRO SE MENCIONABAN LAS VENTAS Y LAS CONSTITUCIONES DE DOTE.

LA INSCRIPCIÓN CONCISA, MENCIONABA TRATÁNDOSE DE UNA VEN

TA, EL INMUEBLE VENDIDO, SU SITUACIÓN, EL PRECIO QUE ERA PAGADO Y LAS DEMÁS PERSONAS QUE INTERVENÍAN EN EL ACTO.

EN ALGUNOS LUGARES DE LA GRECIA ANTIGUA, LOS ACTOS TRANSMITIDOS O CONSTITUTIVOS DE DERECHOS REALES ERAN GRABADOS SOBRE GRANDES PLACAS DE MÁRMOL, QUE TENÍAN EXPUESTAS EN UN LUGAR PÚBLICO. EN ÁTICA Y OTROS LUGARES LA HIPOTECA ERA GRABADA EN TABLAS DE MADERA LLAMADAS OROI, COLOCADAS EN EL PROPIO FUNDO. LOS OROI CONTENÍAN LAS INDICACIONES NECESARIAS PARA INFORMAR A LOS TERCEROS DE LOS GRAVÁMENES QUE RECAÍAN SOBRE EL INMUEBLE.

EGIPTO.

OFRECE EL EJEMPLO DE UN REGISTRO INMOBILIARIO QUE HABRÍA DE PROPORCIONAR GRAN SEGURIDAD AL TRÁFICO DE INMUEBLES.

EN EL SISTEMA DOCUMENTAL EGIPCIO DE LA ÉPOCA PTOLOMÁICA, LOS DOCUMENTOS SE REDACTABAN, EN LAS ESCRIBANÍAS, GRAFEIA, EN LAS ALDEAS Y EN LAS AGORANOMEÍA, EN LOS CENTROS URBANOS. LOS DOCUMENTOS ERAN OTORGADOS POR EL AGORÁNOME PREVIA UNA LEGITIMACIÓN DEL ENAJENANTE. SE ASEMEJA A LO QUE HOY ES UN DOCUMENTO PÚBLICO.

LOS DOCUMENTOS SE REGISTRABAN PARA EL SOLO EFECTO FISCAL EN EL TÁMOI, ANTE EL EMPLEADO PÚBLICO Y SUPONE EL RECONOCIMIENTO DE UNA PERSONA COMO PROPIETARIO.

SISTEMA EGIPCIO ROMANO.

LOS DOCUMENTOS SE CONCENTRABAN Y CENTRALIZABAN EN UNA PARTE DE ALEJANDRÍA MEDIANTE LA BIBLIOZEKAI, Y DE OTRAS EN LAS COMARCAS EN LAS QUE SE INSTALARON SUBSECCIONES DE LA BIBLIOZEKE DEMOSION LOGON, O BIEN BIBLIOTHEKÉ EJEHTHON INDEPENDIENTES.

LA CENTRALIZACIÓN PUDO TENER POR OBJETO FUNDAMENTAL, FACILITAR EL CONTROL FINANCIERO Y ECONÓMICO DEL TRÁFICO INMOBILIARIO PERO ELLO SIRVIÓ INDUDABLEMENTE PARA PROTEGERLO, PRESTANDO FUERTE GARANTÍA A LAS ADQUISICIONES.

LA BIBLIOTHEKÉ EGHTHESEON ERA EL ARCHIVO CENTRAL DE LA COMARCA, UNA OFICINA DE INFORMACIÓN INMOBILIARIA QUE GUARDABA UNA COLECCIÓN DE DOCUMENTOS DE BIENES INMUEBLES QUE COMPOÑÍAN EL REGISTRO.

LOS DOCUMENTOS DE ENAJENACIÓN SOLO PUEDEN SER OTORGADOS PREVIA EXPEDICIÓN, POR EL REGISTRO DE UN PERMISO PARA EL OTORGAMIENTO. ASÍ LA REDACCIÓN DEL KATAGRAFE NOTARIAL, HA DE IR PRECEDIDA DE UNA INSTANCIA, PROSAGGELIS, EN VIRTUD DE LA CUAL EL BIBLIOPHILAKES EXPEDÍA PREVIO EL EXAMEN DEL REGISTRO PARA COMPROBAR LA TITULARIDAD DEL ENAJENANTE.

LA INSCRIPCIÓN EN LAS BIBLIOTECAS SE PRACTICÓ EN CIERTAS ÉPOCAS PRESENTANDO DOS COPIAS DEL KATAGRAPHÉ, UNA ERA DEVUELTA AL INTERESADO LUEGO DE HACER CONSTAR EN ELLA LA TOMA DE RAZÓN -

EN EL REGISTRO, LA OTRA ERA GUARDADA POR EL BIBLIOFILAKES PARA CON ELLA RECTIFICAR LOS ÍNDICES REGISTRALES.

LA FUNCIÓN DE LA BIBLIOTECA FUE FUNDAMENTALMENTE LA VIGILANCIA DE LAS TRANSMISIONES INMOBILIARIAS Y NO LA PROTECCIÓN DE LAS TRANSMISIONES QUE TENÍAN LUGAR POR ACTOS EXTRARREGISTRALES.
(1)

ROMA.

LAS FORMAS PRIMIVITAS DE TRANSMITIR LA PROPIEDAD FUERON DE UN CARÁCTER MARCADAMENTE FORMALISTA Y SOLEMNE, COMO LAS FORMAS TRADICIONALES; MANCIPIATIO, IN JURE CESSIO Y LA TRADITIO.

A) LA MANCIPIATIO, ES UN MODO DE ADQUISICIÓN A TÍTULO -- PARTICULAR QUE PERTENECE AL IUS CIVILE.

ESTE MODO SOLEMNE DE ADQUIRIR ES SÓLO EFICAZ RESPECTO - DE RES MANCIPI, TERRENOS DENTRO DE ITALIA, SERVIDUMBRES RÚSTICAS EN RELACIÓN ÉSTOS, ESCLAVOS Y ANIMALES DE TIRO Y CARGA. SÓLO SE REALIZABA ENTRE ROMANOS.

(1) LACRUZ BERDEJO, JOSÉ LUIS. "LECCIONES DE DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL. 2A. EDICIÓN. PÁG. 24 Y SS. ZARAGOZA 1957.

SUS CARACTERES FORMALES SON:

LA PRESENCIA DE CINCO TESTIGOS; LAS DOS PARTES, EL ADQUIRENTE, MANCIPIO ACCIPIENS; EL VENDEDOR, MANCIPIO DANS; EL PORTA BALANZAS, LIBRAE PENS Y; UN PEDAZO DE BRONCE, RAUDUSCULUM.

LOS TESTIGOS, QUE DEBERÍAN DE SER PUBERS, AL ASISTIR AL ACTO FIJAN Y HACEN NOTORIA LA CONEXIÓN ENTRE LA PERSONA ADQUIRENTE Y LA COSA ADQUIRIDA, ACTÚAN COMO UN REGISTRO VIVIENTE, AL IMPRIMIR EN SU MEMORIA LA CONFIGURACIÓN PRECISA DE LA COSA QUE ADQUIERE EL ACCIPIENS, SEA EN CUANTO A SU INDIVIDUALIDAD FÍSICA O JURÍDICA.

B) LA IN JURE CESSIO, ES TAMBIÉN UN MODO DE ADQUISICIÓN A TÍTULO PARTICULAR QUE PERTENECE AL IUS CIVILE,

ES LA TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD MEDIANTE UN PLEITO FICTICIO, EN EL CUAL SE UTILIZABA DE UN MODO SIMBÓLICO LA LEGIS ACTIOSACRAMENTI.

SE PODÍA TRANSMITIR LA PROPIEDAD DE RES MANCIPI O RES - NECMANCIPI.

SE INICIABA UN PROCESO ANTE EL MAGISTRADO ACERCA DEL DOMINIO DE LA COSA, PARA ELLO SE PONÍAN DE AUCERO EL IN JURE CEDENS, VENDEDOR, Y EL VINDICANS, ADQUIRENTE PARA QUE EL IN JURE

CEDENS SE ALLANARA A LA DEMANDA. ASÍ EL ADQUIRENTE QUE ES EL DEMANDANTE, GANABA EL LITIGIO AL TRANSFERENTE QUE ES EL DEMANDADO POR LA DEFECTUOSA DEFENSA DE ÉSTE.

ES UN MEDIO DE PUBLICIDAD MÁS INTENSO QUE LA MANCIPIO POR CONSTITUIR UN ACTO PÚBLICO QUE TIENE LUGAR EN PÚBLICA AUDIENCIA JUDICIAL, RODEADA DE TODO EL APARATO PROCESAL. (2)

c) LA TRADITIO, PRETENDE AL IUS GENTIUM.

ESTA FORMA DE ADQUISICIÓN CONSTA DE VARIOS ELEMENTOS:

1. DEBE DE HACER UNA ENTREGA DE UNA COSA; SIN EMBARGO -- ÉSTA NO BASTABA, PUES NUNQUAM NUDA TRADITIO, ES DECIR, UNA MERA ENTREGA FÍSICA, TRANSFERET DOMINIUM, SED ITA SI VENDITIO -- AUT ALIA JUSTA CAUSA PRAECESSERIT, DE MANERA QUE ESTE ELEMENTO EXTERIOR Y OBJETIVO NECESITA DE UN ELEMENTO INTERIOR Y SUBJETIVO.

2. LA INTENCIÓN DE LAS PARTES DE CELEBRAR UNO DE LOS -- MÚLTIPLES NEGOCIOS LÍCITOS QUE NORMALMENTE TIENEN POR CONSECUENCIA LA TRANSMISIÓN DE PROPIEDAD. (3)

(2) MARÍN PÉREZ, PASCUAL.- INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DEL DERECHO REGISTRAL.- EDITORIAL REVISTA DE DERECHO PRIVADO, PÁG. 56. MADRID.

(3) FLORES MARGADANT S., GUILLERMO.- EL DERECHO PRIVADO ROMANO. 2A. EDICIÓN.- PÁG. 207.- MÉXICO. 1965.

ESTA OPERACIÓN ES UN ACTO NO FORMAL QUE SIRVE PARA --
TRANSMITIR LAS REC NEC MANCIPI, ERA IRRELEVANTE PARA LA TRANS-
MISIÓN DE LAS MANCIPI.

DESDE LUEGO, ESTÁ EXENTA DE TODA FORMALIDAD O PUBLICI-
DAD PUES SOLAMENTE LA POSESIÓN QUE IMPLICA PARA EL ADQUIRENTE
CONSTITUYE UNA DÉBIL FORMA DE EXTERIORIZACIÓN CARENTE DE EFEC-
TOS LEGITIMADORES. (4)

LA INSINUATIO, ERA LA INSCRIPCIÓN OBLIGATORIA DE DONA-
CIONES DE CIERTO LÍMITE, QUINIENTOS SOLIDI, EN REGISTROS PÚ--
BLICOS CON EL DOBLE FIN DE QUE EL DONANTE NO PUDIERA HACER VA-
LIDAMENTE DONACIONES IMPORTANTES BAJO EL IMPULSO DEL MOMENTO --
Y QUE LOS TERCEROS, POR EJEMPLO LOS ACREEDORES DEL DONANTE, PU-
DIERAN SABER QUE UNA PERSONA ESTABA DESPRENDIÉNDOSE GRATUITA--
MENTE DE SUS BIENES.

SE CONSIGNABA POR ESCRITO ANTE CINCO TESTIGOS Y SE ANO-
TABA EN LOS REGISTROS PÚBLICOS QUE SE LLEVABAN PARA TAL EFECTO.

ALEMANIA.

"EL ESTUDIO DE LA PUBLICIDAD EN EL DERECHO GERMÁNICO --
TIENE UNA IMPORTANCIA TAN DECISIVA, QUE ES CLAVE Y ORIGEN DE --

(4) ROCA SASTRE, RAMÓN.- INSTITUCIONES DE DERECHO HIPOTECARIO,
TOMO I.- PÁG. 27.

TODOS LOS SISTEMAS DE TIPO REGISTRAL Y, DESDE LUEGO, CREADORA DEL REGISTRO MODERNO", (5)

EL ACTO TRANSMISIVO ORIGINALMENTE ES UN CONTRATO REAL,-- EN NEGOCIO AL CONTADO, QUE SE CUMPLE SOBRE EL INMUEBLE. CONCEPTUALMENTE ESTE ACTO SE COMPONE DE DOS PARTES:

1. CONTRATO DE ENAJENACIÓN; Y
2. LA ENTREGA DEL INMUEBLE A TRAVÉS DE LA INVESTIDURA DE LA POSESIÓN.

EL CONTRATO DE ENAJENACIÓN ES EL NEGOCIO DIRIGIDO A LA TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD, EL TRANSMITENTE DECLARA SU VOLUNTAD DE TRANSMITIR SU SEÑORÍO Y ASUMIR EL DEBER DE REALIZAR -- LAS ACTUACIONES PRECISAS PARA QUE LA TRANSMISIÓN SE CONSUME, -- SE LE LLAMA A ESTE ACTO "SALA".

LA ENTREGA SE REALIZA MEDIANTE ACTUACIONES SIMBÓLICAS, LAS QUE SE HALLAN DIRIGIDAS HACIA DOS OBJETIVOS.

EN PRIMER LUGAR, LA RECEPCIÓN DE LA GEWERE POR EL ADQUIRENTE. SE LE ENTREGA UNA PARTE DEL INMUEBLE; ADEMÁS FRECUENTEMENTE, UN OBJETO QUE SIMBOLIZA EL SEÑORÍO SOBRE LA COSA.

EN SEGUNDO LUGAR, EL ABANDONO DE LA GEWERE POR EL ENAJE

(5) MARÍN PÉREZ, PASCUAL.- OB. CIT, PÁG. 64 Y SS.

NANTE SE SIMBOLIZA POR EL "EXITUS". LA CEREMONIA ERA TAN REAL, QUE CONSISTÍA EN SALTAR LA TAPIA, EL PROPIETARIO TRANSMITENTE, CON UN BASTÓN EN LA MANO; TENÍAN QUE HACERSE OTRAS CEREMONIAS APARTE PARA SIGNIFICAR EL CAMBIO DE SEÑORÍO, COMO RECORRER -- JUNTOS, TRANSFERENTE Y ADQUIRENTE, LOS LÍMITES DEL FUNDO, EXTINGUIR AQUEL EL FUEGO Y ENCENDERLO ÉSTE.

TODO EL NEGOCIO DE TRANSMISIÓN SE REALIZABA DELANTE DE - TESTIGOS, ENTRE LOS CUALES DEBERÍAN DE ENCONTRARSE NIÑOS, LOS CUALES CONSERVARÍAN MÁS TIEMPO EN SU MEMORIA LO OCURRIDO.

LA PUBLICIDAD EN EL DERECHO GERMÁNICO SE DESARROLLA AL TRAVÉS DE LA GEWERE Y LA AUFLASSUNG.

LA GEWERE, NOS DICE DON JERÓNIMO GONZÁLEZ (6), SE DERIVA DE LA RAÍZ "WERE" QUE PUEDE TRADUCIRSE POR EL VERBO LATINO "VESTIRE", "INVESTIRE", CORRESPONDIENDO A NUESTRO SUSTANTIVO INVESTIDURA. COMPRENDIENDO LOS ACTOS EN CUYA VIRTUD ES TRANSMITIDO EL SEÑORÍO JURÍDICO DE LOS INMUEBLES.

EN EL SENTIDO DE POSESIÓN, TIENE LA GEWERE SOBRE INMUEBLES QUIEN PERCIBE SUS RENDIMIENTOS Y SOBRE LOS MUEBLES, QUIEN FUESE TITULAR DE SU SENTENCIA.

(6) GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, JERÓNIMO.- ESTUDIOS DE DERECHO HIPOTECARIO. T.I.- PÁG. 70.

LA GEWERE ES PUES, EL ELEMENTO EXTERNO DEL DERECHO DE -
COSAS, LA APARIENCIA PERCEPTIBLE Y NOTORIA DEL DERECHO REAL IN-
CORPOREO, LA FORMA DE PUBLICIDAD ADECUADA AL TIPO JURÍDICO DE -
PROPIEDAD. (7)

ESTA FORMA CORPORAL RESULTABA MOLESTA CON EL CRECIENTE
TRÁFICO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y ASÍ NACE LA FORMA INCORPOREA
QUE SE LE DENOMINA ASFLASSUNG, QUE ES UNA INVESTIDURA PROCESAL,
QUE TUVO LUGAR PRIMERO, ANTE LOS TRIBUNALES REALES Y LUEGO, AN-
TE LOS POPULARES.

LA ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD DE UN INMUEBLE, EN ESTE
DERECHO, COMPRENDE DOS ACTOS REALIZADOS EN FORMA SOLEMNE Y PÚ--
BLICA; UNA CONVENCIÓN ENTRE PARTES, MANIFESTANDO EL CONSENTI- -
MIENTO DE AMBAS SOBRE LA TRANSMISIÓN DE LA COSA RAÍZ Y LA ENTRE-
GA DE LA POSESIÓN.

LA TRADICIÓN SE PERFECCIONABA CON LOS SIGUIENTES DOS AC-
TOS FORMALES: LA ENTREGA DE UN TERRUÑO O DE OTRA PARTE DEL IN--
MUEBLE, POR PARTE DEL ENAJENANTE Y LA DESPOSESIÓN CORPORAL DEL
INMUEBLE, POR PARTE DEL ENAJENANTE.

POCO A POCO SE VA SUSTITUYENDO LA TRANSFERENCIA REAL SO-
BRE EL PREDIO POR LA INCORPORAL QUE SE REALIZA FUERA DE ÉL.

(7) GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, JERÓNIMO.- OB. CIT. T.I. PÁG. 70.

LA AUFLASSUNG JUDICIAL, ES EL ACTO DE TRANSMISIÓN EN UN TRIBUNAL EN EL CUAL SE HABLA CON MAYOR SOLEMNIDAD Y EN EL QUE LA PUBLICIDAD ESTÁ REPRESENTADA POR HOMBRES DE RESPETO. EL TESTIMONIO DEL TRIBUNAL TENÍA MÁS FUERZA PROBATORIA QUE CUALQUIER OTRO.

EN LA EDAD MEDIA, SE ASEGURÓ LA COSTUMBRE DE PROTEGER -- MEDIANTE UNA NOTA INSCRITA LOS NEGOCIOS RELATIVOS A LOS INMUE-- BLES, ESPECIALMENTE LAS IGLESIAS Y MONASTERIOS, EN DONDE SE EM-- PLEABAN LIBROS EN LOS CUALES SE COPIABAN LOS DOCUMENTOS QUE ESTU-- VIERAN RELACIONADOS CON LAS PROPIEDADES.

EN ESTOS LIBROS PÚBLICOS COMENZARON A CONSIGNARSE LAS -- ENAJENACIONES DE INMUEBLES, QUE TENÍAN LUGAR ANTE EL CONSEJO MU-- NICIPAL. EL PRIMERO DE ESTOS LIBROS QUE SE CONOCE PERTENECE A LA PARROQUIA DE SAN MARTÍN, EN COLONIA, Y ES UN PROTOCOLO CON-- FECCIONADO EN 1135.

SE LLEGÓ A CONSIGNAR TODAS LAS ANOTACIONES RELATIVAS A UN INMUEBLE EN EL MISMO LUGAR DEL LIBRO; ASÍ ES COMO NACE EL -- SISTEMA DEL FOLIO REAL EN LA CIUDAD DE DANTZING.

POSTERIORMENTE LA LEY PRUSIANA SOBRE ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD Y DE LOS GRAVÁMENES REALES DE FINCAS, DEL 5 DE MAYO -- DE 1872, COMPLETADA POR LA LEY DE LA MISMA FECHA SOBRE REGIS-- TRO DE INMUEBLES CONSAGRÓ CASI PÚBLICAMENTE EL SISTEMA REGIS-- TRAL Y QUE SE ENCUENTRA CARACTERIZADO POR LOS SIGUIENTES PUN-- TOS:

A) LA PROPIEDAD SE INSCRIBE, NO YA MERAMENTE PARA HACER POSIBLE EL ESTABLECIMIENTO DE GRAVÁMENES, SINO PARA CARACTERIZARSE YA COMO TAL LA PROPIEDAD.

B) LA TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD Y LA CONSTITUCIÓN DE DERECHOS REALES REQUIERE DE LA INSCRIPCIÓN Y EL ACUERDO DE TRANSFERENCIA.

C) EL CONTENIDO DEL REGISTRO SE REPUTA EXACTO EN FAVOR DE LOS ADQUIRENTES, A TÍTULO ONEROSO Y DE BUENA FE.

D) SE SIENTA LA NORMA DE QUE ÚNICAMENTE EL PROPIETARIO INSCRITO PUEDE REALIZAR ACTOS DE DISPOSICIÓN. (8)

FRANCIA.

SE PUEDEN DISTINGUIR A GRANDES RASGOS LAS SIGUIENTES ETAPAS: ANTES DE LA REVOLUCIÓN, EL PERÍODO DE LA REVOLUCIÓN, EL CÓDIGO CIVIL, LA LEGISLACIÓN POSTERIOR A 1855 Y LA ÚLTIMA REFORMA.

A) ANTES DE LA REVOLUCIÓN.

EN GENERAL, LAS TRANSMISIONES Y LOS GRAVÁMENES SE REALIZABAN O SE CONSTITUÍAN SIN PUBLICIDAD. INCLUSO HABÍA DESAPARECIDO

(8) ROCA SASTRE, RAMÓN, OB. CIT, T.I, PAG. 35.

DO PRÁCTICAMENTE LA NECESIDAD DE LA TRADICIÓN, A TRAVÉS DE LA CUAL SE PRODUCÍA UN CIERTO ANUNCIO A TERCEROS DE QUE SE HABÍA OPERADO UNA MODIFICACIÓN EN LA TITULARIDAD DEL INMUEBLE; LA TRADICIÓN CORPORAL QUEDABA SUSTITUÍDA POR TRADICIONES SIMBÓLICAS, TRADICIONES FINGIDAS, CONTITUTUM POSSESSORIUM, Y SOBRE TODO POR LA CLÁUSULA DE "DESSAISINE-SAISINE" QUE LLEGÓ A SER CLÁUSULA DE ESTILO EN LAS ESCRITURAS DE TRANSMISIÓN.

ERA FRECUENTE, ANTES DE LA REVOLUCIÓN QUE LOS ADQUIRENTES MANIFESTARAN EL CAMBIO DE DUEÑO DE LAS CASAS POR PLACAS QUE ERAN COLOCADAS EN LAS FACHADAS DE LAS MISMAS.

EN CIERTAS REGIONES COMO EN EL NORTE Y BRETAÑA, HABÍA UNA CIERTA CLASE DE PUBLICIDAD.

EN LAS REGIONES DEL NORTE DE FRANCIA, REGÍA UN SISTEMA PROCEDENTE DE LA INSTITUCIÓN FEUDAL DE LA INVESTIDURA, EL ADQUIRENTE DE CUALQUIER INMUEBLE SOMETIDO AL FEUDO NECESITABA LA INVESTIDURA SEÑORIAL. CUANDO EL FEUDALISMO DECAE, SE CONSERVA LA INSTITUCIÓN PERO CON CARACTERÍSTICAS DIFERENTES; PARA QUE EN LOS CAMBIOS EN LA TITULARIDAD DE LOS INMUEBLES PUDIERA AFECTAR A TERCEROS SE REQUIERE DE LA PUBLICACIÓN EN UN REGISTRO PÚBLICO.

EL SISTEMA SE MANIFIESTA EN LOS EDICTOS DE DOS SOBERANOS DE ESPAÑA, EL DE CARLOS V DEL 10 DE FEBRERO DE 1538 Y EL DE FELIPE II DEL 6 DE DICIEMBRE DE 1586, Y QUE RESULTA PRÓXIMO AL

QUE INTENTÓ ESTABLECER EN ESPAÑA LA PRAGMÁTICA DE DON CARLOS Y DOÑA JUANA DE 1539.

EN BRETAÑA LAS ADQUISICIONES SE PUBLICABAN MEDIANTE -- PREGONES, EN TRES DOMINGOS CONSECUTIVOS, Y SI LOS TITULARES DE LOS DERECHOS REALES NO HACÍAN VALER SUS DERECHOS EN CIERTO PLAZO, LAS FINCAS RESULTABAN PURGADAS DE ELLOS. EN EL AÑO DE 1626 SE ESTABLECIÓ QUE LOS CONTRATOS HABÍAN DE HACERSE CONSTAR EN LA SECRETARÍA DEL TRIBUNAL.

LA INSINUACIÓN DE LAS DONACIONES.- EN 1539 SE ESTABLECIÓ QUE PARA QUE LAS DONACIONES PUDIERAN TENER EFECTO SE REQUE- RÍA LA INSINUACIÓN O PUBLICACIÓN DE UN REGISTRO LLEVADO EN LA - SECRETARÍA DEL TRIBUNAL. SE TRATABA CON ÉSTA DE CONSERVAR LOS PATRIMONIOS DENTRO DE LAS FAMILIAS, OBSTACULIZANDO LAS LIBERALI- DADES QUE MUCHAS VECES HACÍAN CON MOTIVOS INMORALES Y RESULTA-- BAN MÁS FÁCILES SIN SU MANIFESTACIÓN PÚBLICA.

B) PERÍODO REVOLUCIONARIO.

EN ESTA ÉPOCA Y MERCED A DOS LEYES FUNDAMENTALES, DE 9 MESSIDOR AÑO III DE 27 DE JUNIO DE 1795 Y 11 BRUMARIO AÑO VII - DEL 10. DE NOVIEMBRE DE 1798, SE LLEGA A UN SISTEMA MÁS AVANZA- DO, EN EL QUE LAS TRANSMISIONES REQUIEREN LA TRANSCRIPCIÓN PARA SER OPONIBLES A TERCEROS Y ADEMÁS SE ESTABLECE PARA LAS HIPOTE-- CAS LOS PRINCIPIOS DE PUBLICIDAD Y ESPECIALIDAD.

c) EL CÓDIGO CIVIL.

EN CUANTO A LAS TRANSMISIONES, SUPRIMIÓ LA NECESIDAD DE LA TRANSCRIPCIÓN PARA LA OponIBILIDAD. EN CUANTO A LAS HIPOTECAS SE RESPETÓ LA INSCRIPCIÓN DE LAS HIPOTECAS CONVENCIONALES, PERO PERMITIÓ CIERTAS HIPOTECAS GENERALES Y TÁCITAS.

d) LEGISLACIÓN DESDE 1855.

LA LEY DEL 23 DE MARZO DE 1855, VIENE IMPUESTA POR LA NECESIDAD DE FOMENTAR EL CRÉDITO HIPOTECARIO NECESARIO PARA LA REALIZACIÓN DE LAS GRANDES OBRAS Y DAR SEGURIDADES A LAS ACTUACIONES DEL CRÉDIT-FONCIER, BANCO HIPOTECARIO, CREADO EN EL AÑO DE 1852, SIGNIFICA EN CUANTO A LA TRANSCRIPCIÓN, UNA VUELTA AL SISTEMA REGISTRAL INMOBILIARIO. LAS TRANSCRIPCIONES Y CONSTITUCIONES DE LOS DERECHOS REALES SUSCEPTIBLES DE HIPOTECA NO CONSIGNADOS EN EL REGISTRO NO PUEDEN OponERSE A LOS TERCEROS.

POSTERIORMENTE SON MUCHAS LAS MODIFICACIONES DEL SISTEMA, LA MÁS IMPORTANTE ES LA DEL DECRETO-LEY DEL 30 DE OCTUBRE DE 1935, QUE EXTENDIÓ EL NÚMERO DE LOS ACTOS SUJETOS A LA PUBLICIDAD REGISTRAL, COMPRENDE LAS TRANSMISIONES MORTIS-CAUSA, PARTICIPACIONES, SENTENCIAS DECLARATIVAS,

CON ESTE DECRETO-LEY EL REGISTRO ADQUIERE EL CARÁCTER DE UNA INSTITUCIÓN DE POLICÍA CIVIL, PUESTO QUE YA NO SE APLICA

SÓLO AQUELLOS ACTOS EN QUE LA PUBLICIDAD REGISTRAL PUEDE SERVIR PARA RESOLVER CONFLICTOS PRIVADOS, ES DECIR, COMO CONDICIÓN DE Oponibilidad a TERCEROS. (9)

E) LEGISLACIÓN VIGENTE.

LOS TEXTOS FUNDAMENTALES SON EL CÓDIGO CIVIL Y LOS DECRETOS DEL 4 DE ENERO DE 1955, CON CARÁCTER DE LEY Y EL DEL 14 DE OCTUBRE DE 1955, CON CARÁCTER REGLAMENTARIO.

SIN EMBARGO, SIGUE VIGENTE EN EL DERECHO REGISTRAL DE ALSACIA Y LORENA QUE ES PARTICULAR PARA ESTAS DOS REGIONES.

SE TRATA DE UN SISTEMA DE TIPO ECLÉCTICO, DADO QUE TIENE CIERTOS RASGOS DEL SISTEMA FRANCÉS Y DEL SISTEMA GERMÁNICO. AL INCORPORARSE A FRANCIA ESTAS REGIONES TRAS LA GUERRA DE 1914, SE RESPETA EN PARTE EL SISTEMA GERMÁNICO CONCILIANDO SU TÉCNICA CON PRINCIPIOS DEL SISTEMA FRANCÉS.

ESPAÑA

DOS GRANDES PERÍODOS SE PUEDEN DISTINGUIR EN EL DERECHO REGISTRAL ESPAÑOL: EL PRIMERO SE LE DENOMINA PREREGISTRAL Y AL SEGUNDO REGISTRAL.

(9) BOULANGERT RIPERT.- TROITE DE DROIT CIVIL.- T. III. PÁG. 165.- PARÍS.

EL PRIMER PERÍODO LLAMADO PREREGISTRAL CONSTA DE LAS -
SIGUIENTES ETAPAS:

ANTES DE LA INVACIÓN ROMANA Y AL IGUAL QUE LA GENERALI-
DAD DE LOS PAÍSES PRIMITIVOS LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES SE -
HACÍA MEDIANTE RITOS EN FORMA SOLEMNE, RODEADA DE SÍMBOLOS EX--
TERNOS COMO CONSECUENCIA DEL CARÁCTER COMUNAL Y FAMILIAR DE LA
PROPIEDAD.

A) ESPAÑA CONSIDERADA COMO PROVINCIA ROMANA.

DURANTE LOS CUATRO PRIMEROS SIGLOS DE DOMINACIÓN ROMANA
LOS DERECHOS ESPAÑOLES INDÍGENAS SON LOS QUE SE APLICAN EN CASI
TODOS LOS ACTOS QUE SE REALIZAN.

A PARTIR DEL SIGLO II D. DE C., EL DERECHO ROMANO ADQUIE
RE VIGENCIA ABSOLUTA EN TODA LA PENÍNSULA AUNQUE EN LA PRÁCTICA
JURÍDICA NO SE APLICA EN TODA SU PUREZA, PORQUE LA DOMINACIÓN RO
MANA DESTRUYÓ POR COMPLETO EL DERECHO DE LAS COSTUMBRES DEL PUE
BLO ESPAÑOL, SINO QUE AL CONTRARIO, EL DERECHO ROMANO EN CONTACTO
CONSTANTE CON ÉSTAS, HUBO DE SUFRIR LAS INFLUENCIAS DE ÉSTE.

DON JERÓNIMO GONZÁLEZ SEÑALA COMO PRECEDENTE HISTÓRICO -
DE PUBLICIDAD REGISTRAL EN ESTE DERECHO, LOS PÁRRAFOS 60, 63, 64
65 DE LA "LEX MALACITANA", EL PRIMERO DE LOS CUALES NOS OFRECE -

UN MODELO DE REGISTRO DE CONTRATOS, MIENTRAS QUE LOS ÚLTIMOS NOS DESCUBREN LA EXISTENCIA DEL DERECHO DE PREDIATURA, DETERMINANDO - DE UNA MANERA PREMATURA, LAS LÍNEAS GENERALES DEL PROCEDIMIENTO - PARA LA VENTA DE BIENES GRAVADOS.

EL MAESTRO ROCA SASTRE, HACE LA OBSERVACIÓN QUE EL REGISTRO DE LOS CONTRATOS OBEDECE A RAZONES DE CARÁCTER FISCAL.

B) FASE VISIGÓTICA.

COMO MANIFESTACIÓN DE ESTA FASE TENEMOS EL "CÓDIGO DE -- EURICO", DE LO QUE DE ÉL SE CONOCE SE REFIERE AL DERECHO PRIVADO, TRATÁNDOSE ESPECIALMENTE DEL DERECHO INMOBILIARIO EN LOS CAPÍTULOS 274, 275, 276 Y 277, SIENDO UNA OBRA DE TRANSICIÓN CONTIENE ELEMENTOS VISIGÓTICOS Y ROMANOS.

LA LEX VISIGOTHORUM, EN SU LIBRO X SE OCUPA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, NO EXIGE UNA SOLEMNIDAD O REQUISITO EXTERNO PARA LA TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD, SI BIEN ES CIERTO QUE TAMPOCO EN ÉL EXISTE NINGÚN PRECEPTO FAVORABLE A LA CLANDESTINIDAD SOBRE -- LAS TRANSMISIONES.

LA INSINUATIO DE LOS ROMANOS SE TRANSFORMA AHORA EN FORMA DE PUBLICIDAD, DIRIGIDA A LA TUTELA DE LOS INTERESES DE LOS - TERCEROS. DE ESTA NUEVA INSINUATIO SURGE UNA MEDIDA PARA DAR -- ESTABILIDAD A LAS DONACIONES VERDADERAS Y LEGÍTIMAS Y UNA DEFEN-

SA TANTO PREVENTIVA COMO PASIVA DE LOS DERECHOS DE LOS ACREEDORES; AUNQUE CONSERVA EL NOMBRE Y ESTRUCTURA ROMANA, SIN EMBARGO, SU FINALIDAD ES DIFERENTE TOTALMENTE.

LA INSINUATIO SE CONFIGURA COMO FORMA HABILITANTE, NO SOLEMNE, Y ES UN PROCESO VOLUNTARIO DE APROBACIÓN JUDICIAL DE LAS DONACIONES CUANTIOSAS, PARA ESTABLECER DE MOMENTO SU LEGITIMIDAD Y RECHAZAR TODA PRESUNCIÓN DE FRAUDE O SIMULACIÓN. (10)

LA PRAGMÁTICA DEL REY SANCHO, DE FECHA 6 DE MARZO DE 1321, PARA MALLORCA, ORDENA QUE A FIN DE DAR COMPLETA SEGURIDAD A LOS COMPRADORES DE BIENES RAÍCES, QUE LAS VENTAS Y LAS DEMÁS ENAJENACIONES FUESEN FIRMES A PERPETUIDAD, DEBERÍAN DE SER HECHAS ANTE Y POR LOS TRIBUNALES CON TODAS LAS SOLEMNIDADES REQUERIDAS POR EL DERECHO.

c) FASE GERMÁNICA.

DESDE EL SIGLO IX, SE MUESTRA LA INFLUENCIA ROMANA, LA IMPORTANCIA DE TAL INFLUENCIA VARÍA EN CADA ESTADO, SIN EMBARGO, EL DERECHO GERMÁNICO DEJA SENTIR SU INFLUENCIA EN LAS REGIONES DE LEÓN, CASTILLA Y PORTUGAL.

APARECEN VARIAS FORMAS DE PUBLICIDAD DESTACÁNDOSE LA RO-

(10) LACRUZ BERDEJO, JOSÉ LUIS.- OB. CIT. PÁG. 39

BRACIÓN, QUE ES LA NOTIFICACIÓN PÚBLICA Y SOLEMNE HECHA POR CARTA O ESCRITURA DE LA VENTA DIRIGIDA A AFIRMAR EL DERECHO DEL COMPRADOR AL DOMINIO O DISFRUTE DE LA FINCA COMPRADA, AMPARÁNDOSE CONTRA LAS REIVINDICACIONES DE UN TERCERO. (11)

APARECE EN LOS FUEROS DE ALCALÁ DE HENARES, SEPÚLVEDA, PLASCENCIA, LEDESMA, ALBA DE TORNES, CUENCA, MOLINA, BAEZA, ALCAZAR Y FUERO VIEJO DE CASTILLA.

D) LEGISLACIÓN DE LOS DIVERSOS REINOS.

EL FUERO DE VIZCAYA Y NAVARRA, ORDENABA QUE LA VENTA DE BIENES RAÍCES SE DECLARARA EN EL OFERTORIO DE LA MISA MAYOR, -- LOS DOMINGOS EN LA IGLESIA PARROQUIAL DE VIZCAYA O POR MEDIO DE PREGÓN DURANTE TRES DOMINGOS Y A UN SON DE CAMPAÑA EN NAVARRA. ESTO TENÍA POR OBJETO ASEGURAR EL EJERCICIO DEL RETRACTO GENTILICIO O FAMILIAR.

E) INFLUENCIAS FEUDALES.

LA PROPIEDAD FEUDAL, QUE LA ANARQUÍA DE ESE TIEMPO HIZO NECESARIA, TUVO UN CARÁCTER CONTRACTUAL, SE PERFECCIONA MEDIANTE LA INVESTIDURA Y ENGENDRABA RELACIONES REALES Y PERSONALES, CREÁNDOSE UN SINNÚMERO DE DERECHOS REALES.

(11) ROCA SASTRE, RAMÓN. OB. CIT. T. I. PÁG. 59.

EL DOMINIO DIRECTO SOBRE LA COSA PERTENECÍA AL SEÑOR - FEUDAL, EN CAMBIO PARA LOS VASALLOS SE TENÍA EL DOMINIO ÚTIL - DE LA COSA. (12)

F) RECEPCIÓN DEL DERECHO ROMANO.

DE TODAS LAS FORMAS SOLEMNES DE PUBLICIDAD QUE EL DERECHO GERMÁNICO HABÍA IMPLANTADO, CON LA RECEPCIÓN DEL DERECHO ROMANO QUEDAN REDUCIDAS CASI A LA NADA POR EL PREDOMINIO ABSOLUTO DE LA TRADITIO, SÓLO LA INSINUATIO, PARA LAS DONACIONES LOGRA SALVARSE.

EL TRATADISTA RAMÓN ROCA SASTRE, LLAMA A ESTE PERÍODO, FASE DE REGISTRACIÓN, SEÑALANDO TRES MOTIVOS: EL PRIMERO, LA NECESIDAD DE HABILITAR FONDOS AL FISCO; EL SEGUNDO, A LA INFLUENCIA DE LA TRADITIO INSTRUMENTAL, HACÍA PENSAR EN LA CONSTATAción DE AQUELLOS DOCUMENTOS, EN ARCHIVOS Y PROTOCOLOS QUE CON EL FIN DE DAR SEGURIDAD JURÍDICA SE CREARON, Y CUYA SEGURIDAD ERA MÁS TEÓRICA QUE REAL; Y, EL TERCERO, QUE NO SE ADVIERTE AL ASPECTO LEGITIMADOR Y DE PROTECCIÓN A TERCEROS. (13)

EN LAS LEYES DE ESTILO, EN SU LEY 242, ES EN DONDE APARECE POR PRIMERA VEZ MENCIONADO EL TÉRMINO "TÍTULO JUSTO".

EN EL AÑO DE 1423, DON JUAN II EN SU PRAGMÁTICA, IMPO-

(12) MARÍN PÉREZ, PASCUAL.- OB. CIT. PÁG. 119

(13) ROSA SASTRE, RAMÓN.- OB. CIT. T.I. PÁG. 45 Y SS.

NE LA TOMA DE RAZÓN, EN UN REGISTRO, DE LAS MERCEDES DE JUROS CONCEDIDOS POR LA CORONA, ASÍ COMO DE LAS DONACIONES.

LA PRIMERA MANIFESTACIÓN DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL EN ESPAÑA ES LA PRAGMÁTICA DE DON CARLOS I, DICTADA POR SU MADRE, DOÑA JUANA, EN LA QUE SE MANDA QUE EN CADA CIUDAD, VILLA O LUGAR, DONDE SE ENCONTRARA LA CABEZA DE LA JURISDICCIÓN EXISTIESE UNA PERSONA QUE LLEVARA UN LIBRO, EN EL QUE SE HABÍAN DE REGISTRAR TODOS LOS CONTRATOS DE IMPOSICIÓN DE TRIBUTOS, CENSOS, HIPOTECAS Y VENTAS DE BIENES INMUEBLES. ES INTERESANTE REPRODUCIRLO A LA LETRA:

"POR CUANTO NOS ES HECHA RELACIÓN, QUE SE EXCUSARÍAN - MUCHOS PLEITOS, SABIENDO LOS QUE COMPRAN LOS CENSOS Y TRIBUTOS, LOS CESOS E HIPOTECAS QUE TIENEN LAS CASAS Y HEREDADES QUE COMPRAN, LO CUAL ENCUBREN Y CALLAN LOS VENDEDORES; Y POR QUITAR - LOS INCONVENIENTES QUE DE ESTO SE SIGUEN, MANDAMOS QUE EN CADA CIUDAD, VILLA O LUGAR DONDE HUBIERE CABEZA DE JURISDICCIÓN, HAYA UNA PERSONA, QUE TENGA UN LIBRO EN QUE REGISTREN TODOS LOS - CONTRATOS DE LAS CUALIDADES SUSODICHAS; Y QUE SI NO SEVE REGIS- - TRADO DENTRO DE SEIS DÍAS DESPUÉS QUE FUEREN HECHOS, NO HAGAN FE, NI SE JUZGUEN CONFORME A ELLOS, NI SEA OBLIGADO A COSA ALGUNA NINGÚN TERCERO POSEEDOR, AUNQUE TENGA DEL VENDEDOR; Y QUE EL TAL REGISTRO NO SE MUESTRE A NINGUNA PERSONA, SINO QUE EL - REGISTRADOR PUEDA DAR FE, SI HAY O NO ALGÚN TRIBUTO O VENTA, A PEDIMENTO DEL VENDEDOR".

LOS REGISTROS SE LLEVABAN EN LIBROS FOLIADOS Y ENCUADERNADOS Y DEBERÍAN DE ENCONTRARSE DEPOSITADOS EN LA CASA DEL AYUNTAMIENTO.

LA REAL PRAGMÁTICA DE CARLOS III, DE FECHA 31 DE ENERO DE 1768, QUE PARA LLEVAR A EFECTO EL REGISTRO DE CENSOS Y TRIBUTOS, ELABORARON LOS CONDES DE CAMPO MANES Y FLORIDABLANCA, SE CONCENTRAN ESPECÍFICAMENTE EN LA HIPOTECA.

POSTERIORMENTE SE CREARON, LA PRAGMÁTICA DE 1829 QUE CREÓ EL IMPUESTO SOBRE LOS ACTOS DE TRANSMISIÓN Y GRAVAMEN DE BIENES INMUEBLES, QUE SE CUBRÍAN AL MOMENTO DE TOMAR RAZÓN DE LOS CONTRATOS EN LOS REGISTROS DE HIPOTECAS. EL REAL DECRETO DEL 23 DE MAYO DE 1845, QUE REORGANIZA EL IMPUESTO, DANDO ESPECIAL RELIEVE A LA PARTE FISCAL Y RENTÍSTICA DEL REGISTRO, Y DISPUSO QUE EL REGISTRO SE LLEVASE EN LIBROS SEPARADOS POR PUEBLOS, DISTINGUIENDO LAS FINCAS RÚSTICAS DE LAS URBANAS Y QUE EN EL ASIENTO DONDE CONSTARE REGISTRADA UNA FINCA, PUDIERAN ANOTARSE TODAS LAS TRANSMISIONES Y GRAVÁMENES QUE RECAÍAN SOBRE ELLA.

SEGUNDO PERÍODO LLAMADO REGISTRAL.

EN EL PROYECTO DE CÓDIGO CIVIL DE 1836, SE EXIGE LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO, COMO CONSTITUTIVA DE LA HIPOTECA, REGULÁNDOSE ÉSTA SOBRE LAS BASES DE PUBLICIDAD Y ESPECIALIDAD.

EN 1843 LA COMISIÓN FEDERAL DE CODIFICACIÓN AL APROBAR LAS BASES PARA LA REDACCIÓN DEL CÓDIGO CIVIL, DESTACAN LAS BASES 50, 51, 52, POR REFERIRSE AL SISTEMA INMOBILIARIO. ESTA ÚLTIMA ENUNCIA, QUE PARA QUE PRODUZCAN EFECTO LOS TÍTULOS -- CONSTITUTIVOS Y TRASLATIVOS DE DOMINIO, TANTO UNIVERSALES COMO PARTICULARES, HA DE SER PRECISA LA TOMA DE RAZÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO; DESPUÉS CUANDO ENTRÓ A DISPOSICIÓN DICHO PROYECTO, ANTON DE LUZARRIAGA ANADIÓ LA FRASE FUNDAMENTAL "EN -- CUANTO A TERCEROS", AL ENUNCIAR EN DICHA BASE 52, PARA QUE -- PRODUZCA SU EFECTO EN CUANTO A TERCERO LOS TÍTULOS CONSTITUTIVOS Y TRASLATIVOS DEL DOMINIO, TANTO UNIVERSALES COMO PARTICULARES, HA DE SER PRECISA LA TOMA DE RAZÓN DE BIENES RAICES EN EL REGISTRO PÚBLICO ().

POR EL REAL DECRETO DEL 3 DE AGOSTO DE 1855, SE CREÓ -- UNA COMISIÓN PARA LOS DIVERSOS CAMBIOS QUE SUFRIÓ SU PERSONAL, BIEN POR LOS SUCESOS QUE TUVIERON LUGAR EN ESA ÉPOCA O POR HABER SIDO DISUELTA Y REORGANIZADA EN OCTUBRE DE 1856, NO LLEGÓ A TERMINAR EL PROYECTO.

EL MINISTRO DE GRACIA Y JUSTICIA, EL 21 DE MAYO DE 1857 REMITIÓ A OTRA COMISIÓN LOS TRABAJOS INCONCLUSOS DE LA ANTERIOR.

SE TOMARON COMO BASES LAS SIGUIENTES PARA LA ELABORACIÓN DE LA LEY DE HIPOTECAS:

- () FERNÁNDO CAMPUZANO Y HORMA.- PRINCIPIOS GENERALES DE DERECHO INMOBILIARIO Y LEGISLACIÓN HIPOTECARIA.- T.I, PÁG. 57.

- PUBLICIDAD DE LOS DERECHOS REALES.
- ESPECIALIDAD Y PUBLICIDAD DE LAS HIPOTECAS.
- ADOPCIÓN DE LAS PRECAUCIONES NECESARIAS PARA GARANTIZAR LOS DERECHOS PROTEGIDOS POR LAS HIPOTECAS LEGALES.
- ADMISIÓN DE LA PURGA O LIBERACIÓN DE LAS HIPOTECAS.

DESPUÉS DE VARIAS REFORMAS AL PROYECTO ORIGINAL DE LA COMISIÓN, ÉSTE SE APROBÓ POR EL SENADO CON ONCE VOTOS EN CONTRA Y POR EL CONGRESO POR UNANIMIDAD. APROBADA POR LAS CORTES LA LEY HIPOTECARIA, RECIBIÓ LA SANCIÓN DE LA CORONA EL 8 DE FEBRERO DE 1861. POR EL REAL DECRETO DEL 9 DE JULIO DE 1862 SE DISPUSO QUE LA LEY HIPOTECARIA EMPEZARÍA A REGIR A PARTIR DEL DÍA 1.º DE ENERO DEL SIGUIENTE AÑO, ES DECIR, DE 1863.

LA LEY DE 1869 FUE LA PRIMERA REFORMA A LA LEY HIPOTECARIA QUE DA LA MAYOR FACILIDAD PARA EL INGRESO EN EL REGISTRO, Y RESTRINGIENDO LA EFICACIA DE LA PROTECCIÓN REGISTRAL, QUE SÓLO SI SE NOTIFICA EN FORMA LEGAL LA NUEVA INSCRIPCIÓN A LOS TITULARES INSCRITOS EN LOS VEINTE AÑOS ANTERIORES PODÍA DESARROLLAR TODOS SUS EFECTOS.

EN LA LEY DE 1909, QUE ES LA SEGUNDA GRAN REFORMA, ADAPTA LA LEGISLACIÓN HIPOTECARIA AL CÓDIGO CIVIL, SOBRESALIENDO EL ARTÍCULO 1875 EN EL CUAL SE DECLARABA CONSTITUTIVA LA INSCRIP--

CIÓN DE LA HIPOTECA.

EN FEBRERO DE 1946 SE APROBÓ EL TEXTO DE LA LEY HIPOTECARIA QUE ACTUALMENTE SE ENCUENTRA EN VIGOR.

EN EL CÓDIGO CIVIL DE 1889 EN EL TÍTULO VIII DEL LIBRO SEGUNDO BAJO EL ENUNCIADO "DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD", CON SÓLO CUATRO ARTÍCULOS PRETENDE ARMONIZAR LA LEY HIPOTECARIA -- CON EL CÓDIGO CIVIL.

AUSTRALIA.

AUSTRALIA, COMO LAS DEMÁS COLONIAS INGLÉSAS, ANTES DE 1857 TENÍAN EL SISTEMA TRANSMISIVO Y ADQUISITIVO DEL DOMINIO -- DE LOS BIENES INMUEBLES MEDIANTE CONTRATOS DE TRANSMISIÓN SUSCRITOS POR LAS PARTES, QUE PARA SER OPONIBLES A TERCEROS, DEBERÍAN DE ESTAR INSCRITOS EN LA OFICINA DEL REGISTRO GENERAL.

DISTINGUIÉNDOSE DOS CLASES DE PROPIEDADES: UNA, LA DE QUIÉN TRAÍA DIRECTAMENTE SU DOMINIO DE LA CORONA BRITÁNICA, -- CON TÍTULO INATACABLE, Y LA OTRA, LA DE QUIÉN ADQUIRIÓ DERIVADAMENTE POR CONTRATO O POR SUCESIÓN, ÉSTA TENÍA LA POSIBILIDAD DE DOBLES ENAJENACIONES, GRAVÁMENES OCULTOS, ETC.

SIR ROBERT RICHARD TORRENS, DIRECTOR EN AUSTRALIA DEL

SUR, TESORERO Y REGISTRADOR GENERAL, TRATÓ DE SUBSANAR ESTO IDEANDO UN NUEVO SISTEMA, EL CUAL FUÉ APROBADO POR EL PARLAMENTO AUSTRALIANO EL 27 DE ENERO DE 1858, ENTRANDO EN VIGOR EL 10. DE JULIO DE 1858 CON EL NOMBRE DE "REAL PROPERTY ACT", Y DENTRO DE LA DOCTRINA SE CONOCE COMO "ACTA TORRENS".

EL PROCESO ENAJENATIVO SE SIMPLIFICA, PUES SÓLO ES NECESARIO QUE LOS CONTRATANTES LLENEN UNA SOLICITUD DE MODELO OFICIAL Y LO REMITAN JUNTO CON EL TÍTULO A LA OFICINA DEL REGISTRO.

EN ESTA SOLICITUD EL INTERESADO DEBERÁ ACOMPAÑAR LA UBICACIÓN MEDIANTE PLANOS Y LA DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS ELEMENTOS FÍSICOS COMPONENTES DE LA FINCA.

EL REGISTRADOR PREVIA CLASIFICACIÓN, EXPEDIRÁ UN NUEVO TÍTULO QUE ATRIBUIRÁ LA PROPIEDAD Y QUE HARÁ FE EN CUANTO A LA REALIDAD FÍSICA Y JURÍDICA DE LA FINCA.

COMO BASE DE ESTE SISTEMA ESTÁ LA INMATRICULACIÓN, QUE ES LA PRIMERA INSCRIPCIÓN, QUE SE INICIA CON LA SOLICITUD A LA CUAL SE ACOMPAÑAN LOS TÍTULOS JUSTIFICATIVOS DEL DERECHO, LOS CUALES SE SOMETEN AL EXAMEN DE LOS PERITOS QUE SON, UNOS JURISTAS Y OTROS INGENIEROS TOPÓGRAFOS. DE ESTA MANERA SE BUSCA UNA GRAN PERFECCIÓN TANTO DESDE EL PUNTO DE VISTA LEGAL, COMO DESDE EL PUNTO DE VISTA FÍSICO.

POSTERIORMENTE DE ACUERDO CON ESE EXAMEN SE HACE UNA - PUBLICACIÓN QUE CONTIENE TODOS LOS ELEMENTOS DEL CASO Y DE INDIVIDUALIZACIÓN DE LA PERSONA Y DETERMINACIÓN PRECISA DE LA FINCA, FIJANDO UN TÉRMINO PARA QUE PUEDA PRESENTARSE UNA OPOSICIÓN POR CUALQUIER INTERESADO, DESPUÉS SE HACE EL REGISTRO, O SEA, SE -- INMATRICULA LA FINCA Y SE REDACTA EL CERTIFICADO DEL TÍTULO.

EL TÍTULO REAL EXPEDIDO POR EL LEGISLADOR, PUEDE SER - TRANSMITIDO EN PROPIEDAD O EN GARANTÍA MEDIANTE ENDOSO, CERTIFICADO POR EL MISMO REGISTRADOR EN FORMA SENCILLA Y EXPEDITA QUE GARANTIZA LA SEGURIDAD DE LA OPERACIÓN EJECUTADA.

ESTE SISTEMA PRESENTA LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS:

TIENE COMO FIN LA CONSTITUCIÓN O TRANSMISIÓN DEL DOMINIO Y DE DERECHO REAL.

ESTAS FORMAS CONSTITUTIVAS NO TIENEN COMO MISIÓN DAR - VIDA AL DOMINIO O DERECHO REAL ENTRE LAS PARTES. EL DOMINIO SE CONCEDE DIRECTAMENTE, A TRAVÉS DE UN PROCEDIMIENTO PROVOCATO-- RIO Y PUBLICACIONES DE MODO QUE EL ADQUIRENTE QUEDA EN LA MISMA SITUACIÓN QUE SI HUBIERA ADQUIRIDO SU DERECHO ORIGINALMENTE, -- SIN EL ENLACE JURÍDICO CON EL PROPIETARIO ANTERIOR; POR ESO SE CONCEDE EL DOMINIO LIBRE DE TODA CARGA Y LIMITACIÓN.

LA SEGURIDAD DEL TRÁFICO JURÍDICO INMOBILIARIO ES ABSO

LUTA EN CUANTO EL ADQUIRENTE ORIGINARIO NO PUEDE SER NUNCA AFECTADO POR VICIOS DE OTRO PROPIETARIO ANTERIOR: LA FE PÚBLICA ES INNECESARIA, PUES SUPONE UNA ADQUISICIÓN DERIVADA.

LA PROTECCIÓN ES ABSOLUTA Y SE EXTIENDE AL TÍTULO DE PROPIEDAD, QUE EXPIDE EL REGISTRO Y TIENE EL VALOR Y LOS CARACTERES DE UN TÍTULO REAL.

LA TRANSMISIÓN Y GRAVAMEN ES DE TODA SENCILLEZ Y POR CONSIGUIENTE EL SISTEMA, TIENE LA MÁS EXALTADA MOVILIZACIÓN DE LA PROPIEDAD. (15)

VENTAJAS DEL SISTEMA:

- LA INATACABILIDAD DEL TÍTULO, PROTEGE A LOS TERCEROS ADQUIRENTES.
- LA SEGURIDAD, AFIRMA EL VALOR DE LA PROPIEDAD.
- EL PÚBLICO CONOCE LAS FINCAS CON NITIDEZ.
- EL SISTEMA GARANTIZA AL EXPOLIADO CON UN SEGURO QUE SE ESTABLECE EN EL CASO DE QUE SEA PRIVADO DE SU DERECHO.

(15) SANZ FERNÁNDEZ, ANGEL.- INSTITUCIONES DE DERECHO HIPOTECARIO.- T. I. PÁG. 189.

- FACILITA LA CONTRATACIÓN.
- PROTEGE A LOS ADQUIRENTES CONTRA FRAUDES.
- DISMINUYE NOTABLEMENTE EL NÚMERO DE PLEITOS SOBRE LA PROPIEDAD TERRITORIAL.

LAS CRÍTICAS QUE SE LE HACEN A ESTE SISTEMA, SON:

- LA INATACABILIDAD DEL TÍTULO PUEDE PERJUDICAR AL VERDADERO PROPIETARIO, QUE PUEDE IGNORAR QUE HA SIDO DESPOSEÍDO, POR NO HABER TENIDO CONOCIMIENTO DE LAS PUBLICACIONES HECHAS.
- EL VERDADERO PROPIETARIO CON BUENA TITULACIÓN, -- REALMENTE NO NECESITA DEL REGISTRO.
- EL TÍTULO REAL PUEDE SER FACILMENTE FALSIFICABLE.
- EL TÍTULO REAL MOVILIZA EXCESIVAMENTE LA PROPIEDAD TERRITORIAL.
- LA CONTRATACIÓN SE LLEVA A CABO PRIVADAMENTE, LO CUAL ES INCONVENIENTE, DADA LA IGNORANCIA MEDIA GENERAL DE LAS PERSONAS QUE DEBEN DE OTORGAR LOS ACTOS JURÍDICOS.

CAPITULO NUMERO DOS

GENERALIDADES

1 DENOMINACIONES

2 DEFINICIONES

3 REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

4 FINALIDADES DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

LA NECESIDAD DE INDIVIDUALIZAR LOS DERECHOS SOBRE LOS BIENES MEDIANTE UN REGISTRO ESPECIAL, DE CARACTERES ESPECIALES, COMO REGISTRO PÚBLICO FEDERAL, DIÓ LUGAR A LA APARICIÓN DE UNA RAMA DEL DERECHO, A LA QUE ESENCIALMENTE SE LE HA DENOMINADO DERECHO REGISTRAL.

2.- DENOMINACIONES

SEGÚN LOS DIFERENTES ÁNGULOS EN QUE SE HA ESTUDIADO O LAS NECESIDADES QUE SE HAN PRETENDIDO SATISFACER, HA RECIBIDO LOS MÁS VARIADOS NOMBRES A TRAVÉS DEL TIEMPO LLAMÁNDOLO "DERECHO HIPOTECARIO", "DERECHO INMOBILIARIO", "DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL", O SIMPLEMENTE "DERECHO REGISTRAL".

SE LE LLAMA "DERECHO HIPOTECARIO" EN ESPAÑA PORQUE LA LEY QUE LO REGULA Y SU REGLAMENTO SE DENOMINA LEY Y REGLAMENTO HIPOTECARIO, DISPOSICIONES QUE NACEN EN ATENCIÓN A QUE EL CONTRATO DE HIPOTECA FUE UNA DE LAS PRIMERAS OPERACIONES CREDITICIAS CON GARANTÍA REAL SOBRE BIENES INMUEBLES,; PERO ES MÁS FÁCIL APRECIAR, ESTA RAMA DEL DERECHO, EN SU ASPECTO REGISTRAL TIENE UNA AMPLITUD MUCHO MAYOR EN CUANTO A LA GARANTÍA SE REFIERE.

EN ITALIA Y ARGENTINA SE LE DENOMINA "DERECHO INMOBILIARIO" Y ESTO SE DEBE SEGURAMENTE A UNA CONCEPCIÓN PARCIAL DE LA ACTUACIÓN REGISTRAL AUNQUE EN LA ACTUALIDAD NO SIEMPRE ES LA DE MAYOR IMPORTANCIA; ES CIERTO QUE DENTRO DEL CAMPO.

PO DEL DERECHO CIVIL ES SUJETO DE ORDENACIÓN EL BIEN INMUEBLE, PERO TAMBIÉN LO ES QUE SE ORDENAN Y CODIFICAN MATERIAS SOBRE - INMUEBLES QUE ESTÁN FUERA DE AQUELLA SITUACIÓN REGISTRAL, AHO- RA BIEN, ES REALIDAD INDUBITABLE QUE POR MEDIO DEL REGISTRO, - SON MATERIA DEL DERECHO MERCANTIL; SI SE HAN DE TENER PRESENTES ESTAS CONSIDERACIONES, HEMOS DE CONCLUIR QUE LA DENOMINACIÓN -- QUE SE ASIENTA ES INCORRECTA POR INCOMPLETA.

LO MISMO PODEMOS DECIR DE LA DENOMINACIÓN "DERECHO INMO- BILIARIO REGISTRAL", PUES EL IMPERIO REGISTRAL DEL REGISTRO PÚ- Blico NO SÓLO INCLUYE Y ABARCA A LOS INMUEBLES Y DERECHOS REA-- LES SOBRE ELLOS, DE MUCHA IMPORTANCIA, SINO COMO YA SE DIJO AL- GUNOS DERECHOS SOBRE BIENES MUEBLES Y ADEMÁS DERECHOS PERSONA-- LES ENTRE LOS QUE SE PUEDEN CONTAR LOS QUE SE REFIEREN A LA - - PRENDA, EL ARRENDAMIENTO Y OTROS.

LA DENOMINACIÓN QUE MÁS SE ACERCA AL CONTENIDO DE ESTA - RAMA, ES A MI JUICIO, LA DE "DERECHO REGISTRAL", PUES DE HECHO, SE DESENTIENDE DE LA DINÁMICA DE CUALQUIERA OTRA RAMA DE DERE- CHO, CONCRETANDO SU RADIO DE ACCIÓN A LA INSCRIBILIDAD DE TO-- DOS AQUELLOS ACTOS JURÍDICOS, PERSONALES O MERCANTILES, QUE RE- QUIEREN SERVICIO DE PUBLICIDAD POR PARTE DEL ESTADO, A FIN DE DAR SEGURIDAD JURÍDICA A LA ECONOMÍA, GARANTIZANDO POR IGUAL - LOS DERECHOS PRIMARIOS Y DE TERCEROS.

SIN EMBARGO, EXISTE UNA APRECIACIÓN QUE SIN APARTARSE - DE LA ANTERIOR DEFINICIÓN, ESTÁ REFERIDA MÁS QUE A LA MATERIA

PROPIA DE LA RAMA, AL ÓRGANO QUE REALIZA LA FUNCIÓN DE ESTE DERECHO, SUSTANTIVÁNDOLO Y MATERIALIZANDO AQUELLA, EN BENEFICIO - UNIVERSALISTA PUBLICITARIO Y CONCRETO PARA TERCEROS INTERESADOS O AFECTADOS; EL NOMBRE QUE DE ESTO SE DERIVA ES EL DE "DERECHO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD", ENTENDIÉNDOSE QUE INCLUYE LA ORDENACIÓN DE LA PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES, MUEBLES Y LAS ALTERACIONES QUE ÉSTAS SON SUSCEPTIBLES DE SUFRIR. NO OBS-TANTE LO ASENTADO, QUEDARÁ SIEMPRE EL PELIGRO DE ACEPTAR ESTA DENOMINACIÓN, DE INCURRIR EN CONFUSIONES RESPECTO DE LA MATERIA ESENCIALMENTE JURÍDICA CON EL ÓRGANO QUE LA REALIZA.

2.- DEFINICIONES.

PARA BIENVENIDO OLIVER, QUIEN ES EL PRIMERO QUE TRATA - SOBRE ESTA MATERIA, DENOMINÁNDOLA DERECHO INMOBILIARIO Y DEFINIÉNDOLO COMO: "EL CONJUNTO SISTEMÁTICO DE REGLAS Y PRECEPTOS LEGALES ACERCA DE LOS DERECHOS SOBRE COSA RAÍZ O INMUEBLE" (16), ESTIMO QUE TAL DEFINICIÓN RESULTA DEMASIADO AMPLIA, YA QUE SU AUTOR ESTABLECE QUE EL DERECHO INMOBILIARIO SE REFIERE TOTAL Y EXCLUSIVAMENTE A LAS RELACIONES JURÍDICAS QUE EL HOMBRE MANTIE NE CON LAS COSAS INMUEBLES.

DON JERÓNIMO GONZÁLEZ, QUE ES UNO DE LOS PRINCIPALES - ESTUDIOSOS DE LA MATERIA, LA DIFINE COMO: "EL CONJUNTO DE NOR

(16) OLIVER BIENVENIDO.- DERECHO INMOBILIARIO ESPAÑOL.- MADRID, 1982, TOMO I.- PÁG. 88.

MAS QUE REGULA LOS DERECHOS REALES INSCRIBIBLES, DETERMINAN -
LOS EFECTOS DE LAS ACCIONES PERSONALES CONTRA TERCERO POR LA
ANOTACIÓN Y FIJA EL ESPECIAL ALCANCE DE LAS PROHIBICIONES DE
DISPONER" (17), SOBRESALE EN ESTA DEFINICIÓN EL CARÁCTER OBJE
TIVO QUE LE DA A ESTE DERECHO AL DECIRNOS "CONJUNTO DE NORMAS"
Y AL SEÑALAR EL OBJETO PRINCIPAL QUE LO CONSTITUYEN LOS DERE-
CHOS REALES SUSCEPTIBLES DE INCORPORARSE AL REGISTRO; ADEMÁS
DE LOS DERECHOS REALES, LOS DERECHOS PERSONALES TIENEN SU RE-
GULACIÓN E INFLUENCIA EN VIRTUD DEL ASIEN TO TRANSITORIO Y PRO
VISIONAL DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA.

OTRO DE LOS TRATADISTAS MÁS IMPORTANTES DE LA MATE--
RIA, DON RAMÓN ROCA SASTRE DA EL SIGUIENTE CONCEPTO: "AQUEL -
QUE REGULA LA CONSTITUCIÓN, TRANSMISIÓN, MODIFICACIÓN Y EXTIN
CIÓN DE LOS DERECHOS REALES SOBRE BIENES INMUEBLES, EN RELAA--
CIÓN CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, ASÍ COMO LAS GARANTÍAS
ESTRICTAMENTE REGISTRALES" (18). COMO PUEDE APRECIARSE DE LA
SIMPLE LECTURA DEL PÁRRAFO TRANSCRITO, ESTA DEFINICIÓN CONTIE
NE LAS DISTINTAS SITUACIONES QUE PRESENTAN O ADOPTAN LOS DERE
CHOS REALES EN SU VIDA REGISTRAL. EL DERECHO DE REGISTRO SE
CONSTITUYE ASÍ, COMO UN DERECHO SINGULAR, DE SEGURIDAD INDIVI
DUALIZADA POR EXCELENCIA, QUE MEDIANTE LA PUBLICIDAD, DE MANE
RA PRINCIPAL AFECTA A LAS PERSONAS, NO PARTES, LLAMADOS TERCE

(17) GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ JERÓNIMO.- ESTUDIOS DE DERECHO HIPO-
TECARIO.- MADRID 1948.- T. I. PÁG. 23.

(18) ROCA SASTRE RAMÓN.- INSTITUCIONES DE DERECHO HIPOTECARIO.
BARCELONA, TOMO I. PÁG. 11.

ROS, IMPONIÉNDOLES DETERMINADOS DEBERES A EFECTO DE SUBSTAN--
CIAR LA SEGURIDAD DE LOS DERECHOS CONCRETOS INSCRITOS, Y POR
CONSIGUIENTE LA PAZ Y EL BIENESTAR EN LAS RELACIONES JURÍDI--
CAS Y DE CONVIVENCIA HUMANA.

DE AQUÍ LA IMPORTANCIA TAN GRANDE DE ESTA RAMA DEL -
DERECHO QUE BIEN SE LE PUEDE CALIFICAR COMO DERECHO DE SEGU--
RIDAD AL TRÁFICO JURÍDICO SOBRE LA PROPIEDAD.

3.- REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

COMO UN COROLARIO ABSOLUTAMENTE NATURAL DESPRENDIDO
DEL EJERCICIO DEL DERECHO REGISTRAL, NACE EL REGISTRO PÚBLICO
DE LA PROPIEDAD, NO SOLAMENTE COMO BENEFICIO SOCIAL JURÍDICO
Y ECONÓMICO EN BIEN DE PARTICULARES, SINO COMO INSTITUCIÓN DE
SERVICIO EN QUE EL ESTADO INTERVIENE DIRECTAMENTE A FIN DE GA
RANTIZAR Y RECONOCER LOS DERECHOS ORIGINADOS DE HECHOS Y AC--
TOS JURÍDICOS CONCRETOS INSCRIBIBLES; INSCRIBIÉNDOLOS Y DECL
RÁNDOLOS LEGÍTIMOS, EFICACES Y VÁLIDOS.

ESTE RECONOCIMIENTO Y SANCIÓN SE EJERCE A TRAVÉS DEL
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, COMO ORGANO TÉCNICO, O POR
LA INSTITUCIÓN JURÍDICA, CUYA MISIÓN PRINCIPAL ES LA DE DAR -
CERTEZA, SEGURIDAD Y PROTECCIÓN OFICIAL A LA VIDA JURÍDICA DE
LOS DERECHOS INSCRIBIBLES, COMO SON LA CONSTITUCIÓN, TRANSMI--
SIÓN, MODIFICACIÓN, EXTINCIÓN Y GRAVAMEN DEL DOMINIO, POSESIÓN

Y DEMÁS DERECHOS REALES Y ALGUNOS PERSONALES TANTO PARA DAR -
SEGURIDAD Y TRANQUILIDAD A LAS PERSONAS, COMO PARA SU MEJOR -
ENTENDIMIENTO, FACILITANDO LAS RELACIONES CONTRACTUALES, SO--
CIALES Y JURÍDICAS.

4.- FINALIDAD DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

EL DERECHO CIVIL ACEPTA LA TRANSFERENCIA DE LA PRO--
PIEDAD POR EL MERO CONSENTIMIENTO ENTRE LAS PARTES, SI SE TRA--
TA DE COSA CIERTA Y DETERMINADA.

TAMBIÉN ES CIERTO QUE ESE DERECHO, SEÑALA LOS TÍTU--
LOS QUE DEBEN INSCRIBIRSE EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIE--
DAD, FIJA ASIMISMO LA SANCIÓN PARA CUANDO NO SE REGISTREN LOS
DOCUMENTOS RESPECTIVOS YA SEA QUE ESTOS SE REFIERAN A LA PRO--
PIEDAD INMUEBLE O MUEBLE, LAS ALTERACIONES O CARGOS QUE ÉSTE
PUEDA TENER Y LA PROTECCIÓN QUE OTORGA A LOS TERCEROS ADQUI--
RENTES DE BUENA FE.

EN CONSECUENCIA EL DERECHO CIVIL, AL TENER EN CUEN--
TA LOS INTERESES DE TERCEROS IMPERATIVAMENTE IMPONE LA PUBLI--
CIDAD A LAS TRANSACCIONES JURÍDICAS INSCRIBIBLES PARA UTILI--
DAD, USO Y BENEFICIO DE QUIEN TENGA O REPRESENTA UN INTERÉS -
JURÍDICO O MERCANTIL.

LA MENCIONADA PUBLICIDAD QUE, COMO SERVICIO IMPARTE

EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD ESTABLECE EN TÉRMINOS GENERALES UN CRITERIO PARA PROBAR LA BUENA O MALA FE DE QUIEN - ADQUIERA DERECHOS SOBRE UN INMUEBLE, EVITANDO EL PELIGRO, QUE REPRESENTARÍA LA EXISTENCIA DE GRAYÁMENES OCULTOS QUE EL PROPIO REGISTRO CON SU SERVICIO DE PUBLICIDAD REALIZA.

CAPITULO NUMERO TRES
PRINCIPIOS REGISTRALES

- 1 PRINCIPIOS REGISTRALES
- 2 PRINCIPIO DE ROGACION
- 3 PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO
- 4 PRINCIPIO DE LEGALIDAD
- 5 PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO
- 6 PRINCIPIO DE INSCRIPCION
- 7 PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD
- 8 PRINCIPIO DE PRIORIDAD
- 9 PRINCIPIO DE LEGITIMACION
- 10 PRINCIPIO DE LA FE PUBLICA REGISTRAL

1. PRINCIPIOS REGISTRALES

EN EL ESTUDIO DEL DERECHO HAY UNA TENTATIVA DE AGRUPAR LOS CONCEPTOS EN NORMAS DE CARÁCTER ABSOLUTO Y FUNDAMENTAL QUE SON COMO VERDADES COMUNES A DIVERSAS INSTITUCIONES O A DIVERSOS ASPECTOS DE UNA MISMA INSTITUCIÓN QUE CONSTITUYEN UNA ORIENTACIÓN O DIRECCIÓN FUNDAMENTAL QUE LOS CONCEPTOS QUE SE PUEDEN CONSIDERAR COMO DERIVACIONES LÓGICAS. ESTAS NORMAS DE CARÁCTER ABSOLUTO SON LOS LLAMADOS PRINCIPIOS.

EN EL DERECHO REGISTRAL, AL ORGANIZAR EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, FIJA CARACTERES QUE RECIBEN EL NOMBRE DE PRINCIPIOS REGISTRALES, QUE SON GENERALMENTE VÁLIDOS EN LA MATERIA QUE SE ESTÁ ESTUDIANDO.

TOMANDO LA PALABRA EN ESTE SENTIDO RESTRINGIDO, PODEMOS USARLA PARA DISIGNAR LOS PRINCIPIOS REGISTRALES COMO NORMAS DE CARÁCTER ABSOLUTO QUE SON COMUNES A ESTA INSTITUCIÓN Y QUE CONSTITUYEN UNA ORIENTACIÓN O DIRECCIÓN FUNDAMENTAL PARA PODER ATENDER Y ESTUDIAR ESTA INSTITUCIÓN.

ESTOS PRINCIPIOS REGISTRALES CONSTITUYEN EL FUNDAMENTO Y FUENTE INSPIRADORA DE TODO EL SISTEMA REGISTRAL.

EL INTERESADO TIENE QUE SOMETERSE A ELLOS PARA PODER PRODUCIR LOS EFECTOS DESEADOS, COMO EL DE CREARSE UNA SITUACIÓN DE PRIVILEGIO, DE Oponibilidad y DE VERDAD REGISTRAL.

SON POSTULADOS QUE ILUSTRAN Y EXPLICAN LAS LEYES QUE FORMAN EL SISTEMA, NO REGLAS DE APLICACIÓN DIRECTA.

DON ROMÁN ROCA SASTRE, LOS DEFINE COMO "EL RESULTADO DE LA SINTEZIZACIÓN O CONDENSACIÓN TÉCNICA DEL ORDENAMIENTO JURÍDICO HIPOTECARIO O REGISTRAL EN UNA SERIE SISTEMÁTICA DE BASES FUNDAMENTALES, ORIENTACIONES CAPITALES O LÍNEAS DIRECTRICES DEL SISTEMA (19).

CABE HACER UN ESTUDIO DE CADA PRINCIPIO TOMANDO COMO MODELO NUESTRA LEGISLACIÓN E INDICAR SUS PARTICULARIDADES AL REFERIRNOS A OTROS SISTEMAS.

NUESTRO SISTEMA REGISTRAL RESPONDE A LOS SIGUIENTES PRINCIPIOS:

A) PRINCIPIOS QUE GOBIERNAN LOS REQUISITOS PREVIOS O PRESUPUESTOS DE LA INSCRIPCIÓN: PRINCIPIO DE ROGACIÓN, PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO, PRINCIPIO DE LEGALIDAD Y PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO.

B) PRINCIPIOS QUE REGULAN LA ESFERA DE ACTUACIÓN DEL DERECHO REGISTRAL: PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN.

C) PRINCIPIOS QUE GOBIERNAN LA ORGANIZACIÓN DEL REGIS-

(19) ROCA SASTRE, RAMÓN.- OB. CIT. T.I. PAG. 149.

TRO Y FIJACIÓN DE LOS DERECHOS INSCRIBIBLES: PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.

D) PRINCIPIOS QUE GOBIERNAN LOS EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN: PRINCIPIO DE PRIORIDAD, PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN Y PRINCIPIO DE LA FE PÚBLICA REGISTRAL.

ESTE ANÁLISIS ES NECESARIO PORQUE NO ES POSIBLE DOMINAR LA MATERIA SIN LOS PRINCIPIOS REGISTRALES Y POR LO TANTO - EL ESTUDIO QUE SE HICIERA DE ESTA MATERIA RESULTARÍA ESTÉRIL.

2.- PRINCIPIO DE ROGACION

"EN VIRTUD DEL PRINCIPIO DE ROGACIÓN LOS ASIENTOS DEL REGISTRO SE PRACTICAN A SOLICITUD DE PARTE INTERESADA", (20)

EL REGISTRADOR NO PUEDE EFECTUAR LA INSCRIPCIÓN POR EL HECHO DE QUE CONOZCA LA EXISTENCIA DEL ACTO, HECHO QUE EN ALGUNA FORMA ALTERARÍA EL CONTENIDO DE UN ASIENTO REGISTRAL.

ESTO ES, PORQUE EL REGISTRO AUNQUE ES UNA INSTITUCIÓN DE ORDEN PÚBLICO, COBIJA INTERESES DE ORDEN PARTICULAR Y LA LEY EXIGE QUE SEAN LOS PARTICULARES QUIENES EXIJAN ESA SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN.

(20) SANZ FERNÁNDEZ.- OB. CIT. T. II. PÁG. 80.

LA PETICIÓN DE INSCRIPCIÓN ES EL PRIMER PASO DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL.

A ESTE PRINCIPIO SE LE DENOMINA POR ALGUNOS AUTORES - COMO DE INSTANCIA, PETICIÓN O SOLICITUD.

EL PRINCIPIO DE ROGACIÓN EN ESENCIA NOS DICE QUE EL - REGISTRADOR ESTÁ EN APTITUD DE HACER UNA INSCRIPCIÓN AL SERLE SOLICITADA "POR TODO EL QUE TENGA INTERÉS LEGÍTIMO EN ASEGURAR EL DERECHO QUE VA A INSCRIBIR, O POR EL NOTARIO QUE HAYA AUTORIZADO LA ESCRITURA DE QUE SE TRATE. (21)

DEL TEXTO DE LOS ARTÍCULOS 2906 DEL CÓDIGO CIVIL Y - 37 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO SE DESPRENDE QUE NO ES NECESARIO SOLICITAR POR ESCRITO LA INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS INSCRIBIBLES PORQUE LA SIMPLE PRESENTACIÓN DEL TÍTULO SATISFACE LA EXIGENCIA DE LA ROGACIÓN.

NO ES PUES NECESARIA UNA PETICIÓN POR ESCRITO, NI SIQUIERA ESA PETICIÓN DEBE SER VERBAL DIRIGIDA AL REGISTRADOR, BASTARÁ CON "QUE UN DOCUMENTO SEA PRESENTADO PARA SU INSCRIPCIÓN, EL REGISTRADOR ASENTARÁ UNA RAZÓN EN ÉL MISMO, HACIENDO CONSTAR LA FECHA Y EL NÚMERO ORDINAL QUE LE CORRESPONDA AL -- PRESENTARLO" (22), O SEA, LA MERA PRESENTACIÓN DEL DOCUMENTO,

(21) ART. 2869 DEL CÓDIGO CIVIL.

(22) ART. 2866 DEL CÓDIGO CIVIL Y ART. 36 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO.

LA ENTREGA DIRECTA ES SUFICIENTE PARA QUE EL REGISTRADOR QUEDA OBLIGADO A INICIAR EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL, CON EL ASIENTO DE PRESENTACIÓN QUE A CONTINUACIÓN VEREMOS.

HAY SIN EMBARGO UN CASO EN QUE LA ROGACIÓN DEBE SER EXPRESA, POR ESCRITO Y ES CUANDO EL TÍTULO SE REFIERE A VARIAS FINCAS O COMPRENDE, DOS O VARIOS ACTOS INSCRIBIBLES; DEBERÁ PEDIRSE LA INSCRIPCIÓN DE ALGUNO O ALGUNOS DE ELLOS, Y EN TAL CASO NO DEBERÁ PRACTICARSE OPERACIÓN ALGUNA RESPECTO A LAS DEMÁS.

NO HAY LEY QUE EXIJA ESTA PETICIÓN EXPRESA, PERO COMO EL REGISTRADOR NO ESTÁ OBLIGADO, NO SABE SI VA A INSCRIBIR TODO O PARTE DEL TÍTULO, DEBE HACERSE POR ESCRITO SI NO LA INSCRIPCIÓN SERÁ EN PERJUICIO DEL INTERESADO, AUNQUE ÉSA SOLICITUD CASI SIEMPRE ERÁN EN EL TEXTO DEL DOCUMENTO QUE HA DE REGISTRARSE.

EN EL DERECHO ESPAÑOL

EL ARTÍCULO 6 DE LA LEY HIPOTECARIA VIGENTE, ENUMERA LAS PERSONAS QUE INDISTINTAMENTE PUEDEN SOLICITAR LA INSCRIPCIÓN: "LA INSCRIPCIÓN DE LOS TÍTULOS EN EL REGISTRO PODRÁ PEDIRSE INDISTINTAMENTE:

- A).- POR EL QUE ADQUIERA EL DERECHO.
- B).- POR EL QUE LO TRANSMITA.

- c). POR QUIEN TENGA INTERÉS EN ASEGURAR EL DERECHO QUE SE DEBA INSCRIBIR; Y
- d). POR QUIEN TENGA LA REPRESENTACIÓN DE CUALQUIERA DE ELLOS".

EN EL DERECHO ALEMÁN.

LA FUNCIÓN DEL REGISTRO ES EXCLUSIVAMENTE ROGADA, Y SE REQUIEREN DOS ELEMENTOS PARA OBTENER EL REGISTRO:

a). LA SOLICITUD (ANTRAG), QUE ES EL REQUERIMIENTO FORMAL PARA QUE SE PROCEDA A PRACTICAR LA INSCRIPCIÓN, TIENEN DERECHO A SOLICITARLA EL PERJUDICADO O EL FAVORECIDO Y - LOS QUE TENGAN TÍTULO EJECUTIVO CONTRA UNA PERSONA, QUE SOLO PUEDE HACERSE EFECTIVO PRACTICANDO LA INSCRIPCIÓN RECTIFICADORA EN FAVOR DE ELLAS.

b). EL CONSENTIMIENTO DE INSCRIPCIÓN, ES LA DECLARACIÓN DEL PERJUDICADO, AUTORIZANDO A LA OFICINA DEL REGISTRO PARA PRACTICAR UNA INSPECCIÓN DETERMINADA. EN CASO DE NEGACIÓN SE PUEDE EJERCER CONTRA ÉL ACCIÓN JUDICIAL PARA QUE CONCIENTA LA INSCRIPCIÓN; Y LA SENTENCIA CORRESPONDIENTE SUPLEÁ LA MANIFESTACIÓN DE VOLUNTAD.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN.

ES LA EXPRESIÓN FORMAL EN EL REGISTRO, DEL PRINCIPIO

DE ROGACIÓN CONSISTENTE EN UN BREVE ASIENTO DE QUE NOS HABLA EL ARTÍCULO 36 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO, EN EL MOMENTO DE QUE ENTRE UN TÍTULO AL REGISTRO QUE OCASIONE ALGUNA INSCRIPCIÓN, ANOTACIÓN PREVENTIVA, CANCELACIÓN O NOTA MARGINAL.

EN DICHO ASIENTO SE HARÁ CONSTAR LA HORA, EL DÍA Y - NÚMERO DE PRESENTACIÓN POR RIGUROSO ORDEN.

EL ASIENTO DE PRESENTACIÓN EXPRESARÁ:

1.- LA HORA, DÍA Y NÚMERO DE PRESENTACIÓN (23)

EL ASIENTO CONSIGNA EL NÚMERO ORDINAL A PARTIR DEL - CUAL SE PRODUCEN LOS EFECTOS DE LOS ASIENTOS REGISTRALES.

3.- PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

A ESTE PRINCIPIO SE LE HA DENOMINADO TAMBIÉN DE TRACTO CONTINUO O SIMPLEMENTE CONTINUO.

EL PRIMER PRESUPUESTO DE LA INSCRIPCIÓN ES LA PRESENTACIÓN DE UN TÍTULO INSCRIBIBLE. EL SEGUNDO ESTÁ CONSTITUIDO POR LA EXIGENCIA DE QUE SE HAYA PREVIAMENTE INSCRITO O --

(23) ART. 2856 DEL CÓDIGO CIVIL Y ART. 36 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO.

ANOTADO EL DERECHO DE LA PERSONA QUE OTORQUE, O EN CUYO NOMBRE SEA OTORGADO EL ACTO A INSCRIBIR.

PARA INICIAR EL PROCESO DE INSCRIPCIÓN, NO SÓLO SE REQUIERE LA PRESENTACIÓN DEL TÍTULO, SINO QUE EL QUE LO OTORQUE, SEA EL TITULAR DEL ASIENTO ANTERIOR, DE TAL FORMA QUE - LOS SUCESIVOS DERECHOS A REGISTRAR SE SIGAN LOS UNOS A LOS OTROS DE MODO QUE EL TRANSFERENTE DE HOY SEA EL ADQUIRENTE - DE AYER, Y EL TÍTULO INSCRITO HOY SEA EL TÍTULO TRANSFERENTE DEL MAÑANA.

EL PRINCIPIO DE TRACTO, EXIGE QUE LOS SUCESIVOS TITULARES DEL DOMINIO O DERECHO REAL REGISTRADO, APAREZCAN EN EL REGISTRO ÍNTIMAMENTE ESLABONADOS, ENLAZADOS EL CAUSANTE CON - EL SUCESOR.

EL TRACTO SUCESIVO, OBEDECE A LA FINALIDAD DE ORGANIZAR LOS ASIENTOS DE MANERA QUE EXPRESEN CON TODA EXACTITUD, LA SUCESIÓN ININTERRUMPIDA DE LOS DERECHOS QUE RECAEN SOBRE - UNA MISMA FINCA, DETERMINANDO EL ENLACE DEL TITULAR DE CADA - UNO DE ELLOS CON SU CAUSANTE INMEDIATO. (24).

DON RAMÓN ROCA SASTRE, CONSIDERA QUE EL TRACTO SUCESIVO SE CUMPLE EN DOS FORMAS POSIBLES. UNA DESTINANDO UN -- ASIENTO INDEPENDIENTE A CADA ACTO REGISTRADO. POR ESO, NO -

(24) SANZ FERNÁNDEZ, - OB. CIT, T, I, PÁG. 92.

SE PERMITIRÁ LA INSCRIPCIÓN DEL DERECHO EN FAVOR DE PERSONA ALGUNA, SI NO APARECE INSCRITO EL DEL TRANSFERENTE EN SU -- ASIENTO CORRESPONDIENTE. EN ESTE PRESUPUESTO EL PRINCIPIO ACTÚA COMO REQUISITO DE PREVIA INSCRIPCIÓN Y RECIBE EL NOMBRE DE TRACTO FORMAL.

OTRA, CONSIGNADO EN UN MISMO ASIENTO, ORDENADAMENTE, VARIOS ACTOS REGISTRALES. EN ESTA FORMA, QUE SÓLO SE PERMITE EN CASOS EXCEPCIONALES, RECIBE EL NOMBRE DE TRACTO ABRE-- VIADO O COMPRIMIDO.

TANTO EN EL PRIMER PRESUPUESTO COMO EN EL SEGUNDO, - EL TRACTO SE LIMITA A EXIGIR QUE AL TIEMPO DE PROCEDER A REGISTRAR UN ACTO, CONSTE PREVIAMENTE INSCRITO EL DERECHO DEL DISPONENTE, (TRACTO FORMAL), O QUE SE INSCRIBA EN ESE MOMENTO, CON EL DEBIDO ORDEN (TRACTO ABREVIADO).

LA FINALIDAD PRINCIPAL DE ESTE PRINCIPIO ES ORDENAR LOS ASIENTOS PARA QUE REFLEJEN LOS SUCESIVOS CAMBIOS DE LA REALIDAD JURÍDICA; ES POR ESTO QUE SE LE HA LLEGADO A CONSIDERAR UN PRINCIPIO DE CARÁCTER FORMAL.

DEL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO SE PUEDE DECIR:

QUE PARA CAMBIAR LA TITULARIDAD DEBE CONSTAR EL -- ASIENTO DEL TRANSMITENTE, SEA PREVIAMENTE, O CUANDO MENOS ANTES DE LA INSCRIPCIÓN DEL ADQUIRENTE.

QUE NO PODRÁ INSCRIBIRSE UN GRAVAMEN SIN QUE PREVIAMENTE O A LA VEZ ESTÉ REGISTRADA LA FINCA SOBRE LA CUAL RECAE.

QUE ES INDISPENSABLE QUE EL DERECHO QUE SE VA A CANCELAR SOBRE INSCRITO CON ANTERIORIDAD.

ADMITE ESTE PRINCIPIO CON CARÁCTER GENERAL EN SU ARTÍCULO 20 PÁRRAFOS 1o. Y 2o. DE LA LEY HIPOTECARIA: "PARA INSCRIBIR O ANOTAR TÍTULOS POR LOS QUE SE DECLAREN, TRANSMITAN, GRAVEN, MODIFIQUEN O EXTINGAN EL DOMINIO Y DEMÁS DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES, DEBERÁ CONSTAR PREVIAMENTE INSCRITO O ANOTADO EL DERECHO DE LA PERSONA QUE OTORQUE O EN CUYO NOMBRE SEA OTORGADO EL O LOS ACTOS REFERIDOS. EN CASO DE RESULTAR INSCRITO AQUEL DERECHO A FAVOR DE PERSONA DISTINTA DE LA QUE OTORQUE LA TRANSMISIÓN O GRAVAMEN, LOS REGISTRADORES DENEGARÁN LA INSCRIPCIÓN SOLICITADA".

DERECHO ALEMÁN.

EL PRINCIPIO SE HALLA RECONOCIDO EN ESTE DERECHO EN EL ARTÍCULO 40 DE LA ORDENANZA DEL REGISTRO DE 1935, QUE ESTABLECE QUE EL QUE AUTORICE UN ACTO SIN TENER TODAVÍA SU DERECHO INSCRITO LO HA DE INSCRIBIR PREVIAMENTE.

NUESTRO DERECHO

ESTE PRINCIPIO ESTÁ CONSAGRADO, AUNQUE DE UN MODO GE-

NÉRICO EN LAS SIGUIENTES DISPOSICIONES DE NUESTRA LEGISLACIÓN CIVIL.

ARTÍCULO 2870 "PARA INSCRIBIR O ANOTAR CUALQUIER TÍTULO, DEBERÁ CONSTAR PREVIAMENTE INSCRITO O ANOTADO EL DERECHO DE LA PERSONA QUE OTORGÓ AQUÉL O DE LA QUE VAYA A RESULTAR PERJUDICADA LA INSCRIPCIÓN..."

EN LOS SIGUIENTES ARTÍCULOS DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO.

ARTÍCULO 33 "TODO DOCUMENTO INSCRIBIBLE EXPRESARÁ LO SIGUIENTE:

III. LOS ANTECEDENTES DEL REGISTRO DE LOS BIENES O DERECHOS OBJETO DE LA INSCRIPCIÓN".

ARTÍCULO 50 "TAMPOCO PODRÁ INSCRIBIRSE EN EL REGISTRO NINGÚN DOCUMENTO EN EL QUE SE TRANSMITAN, MODIFIQUEN O GRAVEN LOS BIENES PERTENECIENTES A ALGUNA SUCESIÓN, SIN QUE PREVIAMENTE SE REGISTRE EL TESTAMENTO; EN CASO DE INTESTADO, EL AUTO DECLARATORIO DE HEREDEROS Y EL NOMBRAMIENTO DE ALBACEA DEFINITIVO Y SE HAYA ANOTADO ADEMÁS, EN AMBOS CASOS, LA PARTIDA DE DEFUNCIÓN DEL AUTOR DE LA HERENCIA; TODO CON RELACIÓN A ESOS BIENES..."

ARTÍCULO 51 "LAS ESCRITURAS DE PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN NO SE INSCRIBIRÁN SIN QUE ESTÉN REGISTRADOS LOS BIENES ADJUDICADOS EN FAVOR DE LA SUCESIÓN DE QUE SE TRATE".

4.- PRINCIPIO DE LEGALIDAD

SEGÚN ESTE PRINCIPIO, SÓLO SON INSCRIBIBLES LOS TÍTULOS QUE SON VÁLIDOS Y QUE REÚNEN LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LAS LEYES PARA SU REGISTRACIÓN.

TIENDE ESTE PRINCIPIO A OBTENER LA CONCORDANCIA DEL MUNDO REGISTRAL CON LA REALIDAD JURÍDICA.

ESTA FINALIDAD SE LOGRA ÚNICAMENTE SI SE IMPIDE AL REGISTRO LA ENTRADA DE TÍTULOS QUE NO SEAN VÁLIDOS O IMPERFECTOS. EL MEDIO PARA CONSEGUIR ÉSTO, CONSISTE EN SOMETER LOS TÍTULOS QUE SE PRESENTEN PARA SU INSCRIPCIÓN, A UN EXAMEN CUYO OBJETO ES DETERMINAR, ANTES DE PROCEDER AL REGISTRO, SI EL TÍTULO TIENE ALGÚN DEFECTO QUE JUSTIFIQUE LA SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN.

LA INTERVENCIÓN INQUISITIVA DEL REGISTRADOR, SE CONOCE CON EL NOMBRE DE CALIFICACIÓN REGISTRAL.

LA CALIFICACIÓN DE LOS TÍTULOS CONSTITUYE LA BASE PARA HACER EFECTIVO EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD.

SI LOS TÍTULOS PRESENTADOS PARA SU REGISTRO NO SON -
VÁLIDOS O EXISTE OBSTÁCULO IMPEDITIVO EN LOS ASIENTOS REGIS-
TRALES, TALES TÍTULOS DEBERÁN RECHARZARSE.

DON JERÓNIMO GONZÁLEZ NOS DICE: "LA CALIFICACIÓN DE-
LOS TÍTULOS INSCRIBIBLES ES UNA CONSECUENCIA LÓGICA DEL PRIN-
CIPIO DE QUE LOS ASIENTOS SE PRESUMEN EXACTOS. SI NO EXIS-
TIERA TAL FUNCIÓN CALIFICADORA, LOS ASIENTOS DEL REGISTRO SÓ-
LO SERVIRÁN PARA ENGAÑAR AL PÚBLICO, FAVORECIENDO EL TRÁFICO
ILÍCITO Y PROVOCANDO UN SINFIN DE LITIGIOS". (25)

LA FUNCIÓN DEL REGISTRADOR AL LLEVAR A CABO LA CALI-
FICACIÓN ES UNA ETAPA NECESARIA DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL,
QUE SE PRODUCE DESPUÉS DE QUE LOS TÍTULOS HAN TENIDO ENTRADA
Y ANTES DE PROCEDER A LA EXTENSIÓN DEL ASIENTO RESPECTIVO.

LA CALIFICACIÓN SUPONE AL MISMO TIEMPO, UN DERECHO Y
UN DEBER: "UN DERECHO PORQUE, SÓLO LOS REGISTRADORES PUEDEN
CALIFICAR LOS TÍTULOS Y DETERMINAR SI SON O NO SUSCEPTIBLES
DE INSCRIPCIÓN; Y UN DEBER PORQUE NECESARIAMENTE, ANTES DE -
PRACTICAR UN ASIENTO EN EL REGISTRO, ES PRECISO QUE COMPRUE-
BE SI EL TÍTULO PRESENTADO PARA ELLO REÚNE LOS REQUISITOS Y
CIRCUNSTANCIAS LEGALES Y REGLAMENTARIAS PARA VERIFICARLOS".
(26).

(25) OB CIT.- T.I. PÁG. 434.

(26) CAMPUZANO Y HOMA. OB CIT T.I. PÁG. 242

LA CALIFICACIÓN NO TIENE CARÁCTER CONTENCIOSO, NI JUDICIAL SINO DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA Y NO PRODUCE EFECTOS DE COSA JUZGADA COMO LO MANIFIESTA DON JERÓNIMO GONZÁLEZ. (27)

LA FUNCIÓN CALIFICADORA DEL REGISTRADOR ESTÁ PREVISTA EN TODAS LAS LEGISLACIONES.

ELEMENTOS CALIFICABLES.

A) CAPACIDAD DEL OTORGANTE O DE LOS OTORGANTES, - - SIEMPRE QUE RESULTE VISIBLE POR SIMPLE INSPECCIÓN DE LOS DOCUMENTOS REGISTRABLES. SE COMPRENDE TANTO LA CAPACIDAD DE DERECHO COMO LA DE HECHO; TANTO LAS PROHIBICIONES LEGALES COMO LA INCAPACIDAD DE HECHO.

B) LA PERSONALIDAD, CUANDO EN VEZ DE INTERVENIR LA PERSONA FÍSICA POR SÍ SOLA, LO HAGA POR MEDIO DE REPRESENTANTES, O CUANDO SE TRATE DE PERSONAS MORALES.

EN LOS CASOS DE REPRESENTACIÓN LEGAL O VOLUNTARIA, - EL REGISTRADOR CALIFICARÁ SI EL APODERADO TIENE ATRIBUCIONES PARA REALIZAR EL ACTO QUE SE TRATE DE INSCRIBIR.

CUANDO EXISTAN PERSONAS MORALES, LA CALIFICACIÓN ABAR

CARÁ LO REFERENTE A SU EXISTENCIA Y A SU INSCRIPCIÓN, ASÍ COMO EL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY O POR LOS ÉSTATUTOS PARA OTORGAR EL ACTO QUE SE TRATE DE INSCRIBIR.

c) LEGALIDAD DE LAS FORMAS EXTRÍNSICAS; PRIMERO, EL REGISTRADOR DEBE DE CALIFICAR EL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS ESENCIALES DE FONDO EN EL TÍTULO QUE SE PRETENDA INSCRIBIR, SEGÚN LO EXIGEN LAS LEYES RESPECTIVAS, POR EJEMPLO, SI NO SE HAN CUBIERTO LOS IMPUESTOS RESPECTIVOS; SEGUNDO, QUE CONTENGAN CORRECTOS LOS ANTECEDENTES DE REGISTRO, EXCEPTO QUE SE TRATE DE INMATRICULACIÓN O PRIMERA INSCRIPCIÓN. SI FALTA ALGUNO DE ESTOS REQUISITOS SUSPENDE LA INSCRIPCIÓN.

d) LAS FORMALIDADES ESENCIALES QUE DEBE CONTENER EL TÍTULO, EL REGISTRADOR CALIFICARÁ: SI LAS ESCRITURAS PÚBLICAS TIENEN LA DESIGNACIÓN DEL LUGAR EN QUE FUERON HECHAS, EL NOMBRE DE LOS OTORGANTES, LA FIRMA DE LAS PARTES, O LA FIRMA DEL QUE LO HACE A RUEGO DE ALGUNA DE ELLAS EN SU CASO; LA FIRMA DE LOS TESTIGOS DEL ACTO CUANDO SU PRESENCIA FUERE REQUERIDA, EL PRECIO PACTADO POR LOS CONTRATANTES.

LA CALIFICACIÓN REGISTRAL SE APLICA CON LA MISMA SEVERIDAD A TODA CLASE DE DOCUMENTOS, SEAN NOTARIALES, JUDICIALES O ADMINISTRATIVOS.

DERECHO ESPAÑOL

SE ENCUENTRA CONSAGRADO ESTE PRINCIPIO EN EL ARTÍCULO 18 DE LA LEY HIPOTECARIA VIGENTE: "LOS REGISTRADORES CALIFICARÁN, BAJO SU RESPONSABILIDAD, LA LEGALIDAD DE LAS FORMAS EXTRÍNSECAS DE LOS DOCUMENTOS DE TODA CLASE EN CUYA VIRTUD SE SOLICITE LA INSCRIPCIÓN, ASÍ COMO LA CAPACIDAD DE LOS OTORGANTES Y LA VALIDEZ DE LOS ACTOS DISPOSITIVOS CONTENIDOS EN LAS ESCRITURAS PÚBLICAS, POR LO QUE RESULTE DE ELLAS Y DE LOS ASIENTOS DEL REGISTRO".

DERECHO ALEMÁN

LOS LÍMITES DE LA CALIFICACIÓN SE BASAN EN EL PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO, SEGÚN EL CUAL EL DESPLAZAMIENTO PATRIMONIAL SE PRODUCE POR LA SOLA VIRTUALIDAD DEL NEGOCIO DE DISPOSICIÓN.

LAS FACULTADES DEL REGISTRADOR SE CIRCUNSCRIBIRÁN AL ANÁLISIS DE LOS ELEMENTOS COMPONENTES DEL NEGOCIO DISPOSITIVO, EL ACUERDO REAL E INSCRIPCIÓN. COMPROBARÁ SI SE HA PRODUCIDO O NO UNA DECLARACIÓN VÁLIDA, DIRIGIDA A OBTENER LA MODIFICACIÓN JURÍDICO REAL; SI LOS DOCUMENTOS CUMPLEN LOS REQUISITOS PARA SU INSCRIPCIÓN; SI NO EXISTEN OBSTÁCULOS DERIVADOS DEL REGISTRO.

EN CAMBIO, SERÁ EXTRAÑO A SUS FACULTADES TODO LO RE-

FERENTE AL NEGOCIO OBLIGACIONAL; NO CALIFICARÁ POR ESO, LA -
COMPETENCIA DEL NOTARIO, JUEZ O FUNCIONARIO, NI LOS REQUISITI-
TOS DE VALIDEZ DEL TÍTULO.

NUESTRO DERECHO

SE ENCUENTRA CONSAGRADO EN LOS ARTÍCULOS SIGUIENTES:

ARTÍCULO 37 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO QUE
NOS DICE: "PRESENTADO UN DOCUMENTO PARA SU INSCRIPCIÓN O ANQ-
TACIÓN, EL REGISTRADOR EXAMINARÁ DENTRO DE LOS TRES DÍAS HÁ-
BILES SIGUIENTES, SI ES INSCRIBIBLE O ANOTABLE..."

POR LO QUE RESPECTA AL ARTÍCULO 45 DEL REGLAMENTO --
MENCIONADO NOS EXPRESA: "...PERO SI, A SU JUICIO (DEL REGIS-
TRADOR) EL DOCUMENTO NO REVISTE LAS FORMAS EXTRÍNSECAS REQUE-
RIDAS POR LA LEY, CONTRAVIENE DISPOSICIONES DE ORDEN PÚBLICO,
SE TRATA DE UNA AUTORIDAD NOTARIAMENTE INCOMPETENTE, O DEL -
PROPIO REGISTRO SURGE ALGÚN OBSTÁCULO POR EL QUE LEGALMENTE
NO DEBE PRACTICARSE EL CATO REGISTRAL ORDENADO, LO HARÁ SA-
BER ASÍ A LA AUTORIDAD RESPECTIVA..." COMO ASÍ MISMO, SE --
ENCUENTRA ENUNCIADO EN EL ARTÍCULO 2872 DEL CÓDIGO CIVIL.

EN EL ARTÍCULO 2906 DEL CÓDIGO CIVIL MENCIONA LOS -
ELEMENTOS QUE EXAMINARÁ EL REGISTRADOR.

5. PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO.

ANTES DE ENTRAR AL CAMPO DEL DERECHO REGISTRAL, ES NECESARIO ESTUDIAR EL CONSENTIMIENTO DENTRO DEL CAMPO DEL DERECHO CIVIL.

NUESTRO DERECHO CIVIL EN LO QUE SE REFIERE AL CONSENTIMIENTO ESTÁ INSPIRADO EN EL CÓDIGO DE NAPOLEÓN, QUE PRECISA: "EL MERO CONSENTIMIENTO ES BASTANTE PARA TRANSMITIR LA PROPIEDAD DE LAS COSAS, SIN QUE SEA NECESARIO LA ENTREGA DE LA COSA, PARA PERFECCIONAR EL CONTRATO".

EL CONSENTIMIENTO ES UNO DE LOS ELEMENTOS DE ESENCIA O EXISTENCIA DE LOS ACTOS JURÍDICOS QUE TIENDEN A PRODUCIR, TRANSMITIR, MODIFICAR O EXTINGUIR, DERECHOS U OBLIGACIONES, POR LO QUE SI FALTARE, NO EXISTIRÍA EL ACTO JURÍDICO.

EL CONSENTIMIENTO SE FORMA POR EL ACUERDO DE DOS O MÁS VOLUNTADES PARA PRODUCIR EFECTOS DE DERECHO, SIENDO NECESARIO QUE TENGAN UNA MANIFESTACIÓN EXTERNA.

DENTRO DEL CAMPO DEL DERECHO REGISTRAL EL CONSENTIMIENTO DEBE DE EMANAR DE QUIEN SEA AFECTADO EN SU DERECHO. EL CONSENTIMIENTO ES LA DECLARACIÓN DE QUE SE AUTORIZA AL REGISTRADOR PARA PRACTICAR UNA INSCRIPCIÓN DETERMINADA, ES DECIR, SÓLO PUEDE CONSENTIR EL TITULAR DEL DERECHO AFECTADO POR LO TANTO ÚNICAMENTE PUEDE CONSENTIR EL VERDADERO TITU---

LAR.

EL PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO, NOS DICE SANZ FERNÁNDEZ, "CONSISTE EN LA NECESIDAD DE QUE PARA TRANSMITIR EL DOMINIO O CONSTITUIR UN DERECHO REAL, CONCURRA EL CONSENTIMIENTO DEL QUE TRANSFIERE Y EL QUE ADQUIERE, O AL MENOS DEL PRIMERO, DIRIGIDO PRECISA Y EXCLUSIVAMENTE A TAL FIN, Y SEGUIDO DE LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO". (28)

EL CONVENIO ENTRE LAS PARTES IMPLICA LA OBLIGACIÓN - ENTRE ÉSTAS DE ENTREGAR, Y BASTA QUE LA ENTREGA SEA EN UNA - FORMA FICTICIA O SIMBÓLICA Y ADEMÁS EN LA MISMA ENTREGA VA - IMPLÍCITO EL PROPIO CONSENTIMIENTO Y ÉSTE RESULTA SUFICIENTE PARA PRODUCIR LA TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD Y POR LO MISMO, EL CONSENTIMIENTO DE CANCELAR EL ASIENTO DE QUIEN TRANSFIERE O RESULTA PERJUDICADO EN SU DERECHO.

DERECHO ESPAÑOL

LA MODIFICACIÓN DEL REGISTRO MEDIANTE LA SIMPLE MANIFESTACIÓN DEL TITULAR AFECTADO SE HAYA RESTRINGIDA, AL DECIR NOS, QUE LAS INSCRIPCIONES O ANOTACIONES PREVENTIVAS, HECHAS EN VIRTUD DE ESCRITURA PÚBLICA, NO SE CANCELARÁN SINO MEDIANTE OTRA ESCRITURA, EN LA CUAL MANIFIESTE SU CONSENTIMIENTO - LA PERSONA A CUYO FAVOR SE HAYA OTORGADO LA PRIMERA, SUS CAU

(28) OB CIT. T.II. PÁG. 3

SAHABIENTES O REPRESENTADOS LEGÍTIMOS, O EN VIRTUD DE PROVIDENCIA EJECUTORIA, CONTRA LO CUAL NO HAYA RECURSO DE CASA---CIÓN. (29)

DERECHO ALEMÁN

EL CONSENTIMIENTO EN EL DERECHO ALEMÁN PRESENTA TRES ELEMENTOS QUE SON: (30)

1. EL AUTO CAUSAL, CONTRATO AL QUE SE LE DENOMINA CAUSALGESCHAFT;
2. EL CONTRATO REAL O INVESTIDURA QUE ES LA AUFLASUNG; Y
3. LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO QUE ES EL CINTRAGUNG.

EN EL NEGOCIO JURÍDICO OBLIGACIONAL O ACTO CAUSAL, EN QUE SE PRODUCE LA OBLIGACIÓN DE TRANSMITIR, PERO NO SE TRANSMITE.

EN EL CONTRATO REAL, ES EL ACUERDO DEL TRANSFERENTE Y EL ADQUIRENTE DE TRANSMITIR LA PROPIEDAD O UN DERECHO REAL Y ES LO QUE SE HA DENOMINADO EL "ANIMUS".

(29) ART. 82 LEY HIPOTECARIA ESPAÑOLA DE 1861.

(30) ART. 82 LEY HIPOTECARIA ESPAÑOLA DE 1861.

LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO SUSTITUYE LA ENTREGA - MATERIAL O CORPORAL DE LA COSA, O SEA, LA INSCRIPCIÓN SUSTITUYE EL "CORPUS".

NUESTRO DERECHO

NUESTRO CÓDIGO CIVIL NOS DICE, AL RESPECTO, EN SU - ARTÍCULO 1625: "LOS CONTRATOS SE PERFECCIONAN POR EL MERO - CONSENTIMIENTO; EXCEPTO AQUELLOS QUE DEBEN REVESTIR UNA FORMA ESTABLECIDA POR LA LEY. DESDE QUE SE PERFECCIONAN OBLIGAN A LOS CONTRATANTES NO SÓLO AL CUMPLIMIENTO DE LO EXPRESAMENTE PACTADO, SINO TAMBIÉN A LAS CONSECUENCIAS QUE, SEGÚN SU NATURALEZA, SON CONFORME A LA BUENA FE, AL USO O A LA LEY".

EN CUANTO A LA COMPRA-VENTA, SEÑALA EL MISMO ORDENAMIENTO: "POR REGLA GENERAL, LA VENTA ES PERFECTA Y OBLIGATORIA PARA LAS PARTES CUANDO SE HAN CONVENIDO SOBRE LA COSA Y SU PRECIO, AUNQUE LA PRIMERA NO HAYA SIDO ENTREGADA, NI EL SEGUNDO SATISFECHO". (31)

EL ARTÍCULO 2881 DEL MISMO CÓDIGO CIVIL ENUNCIA: -- "LAS INSCRIPCIONES Y ANOTACIONES PUEDEN CANCELARSE POR CONSENTIMIENTO DE LAS PERSONAS A CUYO FAVOR ESTÉN HECHAS POR ORDEN JUDICIAL. PODRÁN NO OBSTANTE SER CANCELADAS A PETI-

(31) ART. 2103 DEL CÓDIGO CIVIL.

CIÓN DE PARTE..."

EN EL ARTÍCULO 2886 DE DICHO ORDENAMIENTO SE SEÑALA OTRO CASO AL SEÑALAR QUE "LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS CUALQUIERA QUE SEA SU ORIGEN, CADUCARÁN A LOS TRES AÑOS DE SU FECHA..."

LA CADUCIDAD PRODUCE LA EXTINCIÓN DEL ASIENTO RESPECTIVO POR EL SIMPLE TRANSCURSO DEL TIEMPO, PERO CUALQUIER INTERESADO PODRÁ SOLICITAR EN ESTE CASO QUE SE REGISTRE LA CANCELACIÓN DE DICHO ASIENTO.

6.- PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN.

INSCRIPCIÓN PROVIENE DE LA VOZ LATINA INSCRIPTIO, CONSIGNACIÓN GRÁFICA DE ALGO, PARA SU CONSTANCIA Y RECUERDO. (32)

EN EL SENTIDO ESTRICTO JURÍDICO, ES EL ASIENTO PRINCIPAL DEFINITIVO Y COMPLETO QUE DA CONSTANCIA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE UNA SITUACIÓN REAL O PERSONAL SOBRE INMUEBLES.

TAMBIÉN, INSCRIPCIÓN SE TOMA COMO SINÓNIMO DE ASIENTO REGISTRAL, PUES COMO DICE SANZ FERNÁNDEZ "INSCRIP-

(32) DICCIONARIO DE LA REAL ACADEMIA DE LA LENGUA ESPAÑOLA.

CIÓN, ES LA CONSTATAción O EXPRESIÓN FORMAL Y SOLEMNE HECHA EN LOS LIBROS DEL REGISTRO, DE LOS HECHOS Y DE LOS ACTOS -- QUE POR SU NATURALEZA PUEDEN TENER ACCESO AL MISMO", (33)

ROCA SASTRE, AFIRMA QUE EL PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN HACE REFERENCIA AL PAPEL DE LA INSCRIPCIÓN EN LA MECÁNICA - DE LA CONSTITUCIÓN, MODIFICACIÓN, TRANSMISIÓN Y EXTENSIÓN - DE LOS DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES", (34) HABRÍA QUE - AGREGAR A ESTA DEFINICIÓN DERECHOS REALES O PERSONALES SO-- BRE INMUEBLES.

EFFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN.

LOS EFFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN SE PUEDEN MANIFESTAR - DE DIFERENTE MANERA SEGÚN SEA LA CLASE DE INSCRIPCIÓN DE QUE SE TRATE Y AL EFFECTO EXISTEN LAS SIGUIENTES CLASES DE INS- - CRIPCIÓN:

INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA

ES LA QUE SE EXIGE COMO REQUISITO INEXCUSABLE PARA LA CONSTITUCIÓN, MODIFICACIÓN, TRANSMISIÓN O EXTINCIÓN DE - LOS DERECHOS REALES O PERSONALES SOBRE BIENES INMUEBLES,

(33) OB CIT T.I. PÁG 239.

(34) OB CIT T.I. PÁG. 149.

EN EL DERECHO ALEMÁN Y SUIZO, LA INSCRIPCIÓN PARA -
LAS TRANSMISIONES POR NEGOCIO JURÍDICO ENTRE VIVOS A TÍTULO
PARTICULAR, PRODUCIÉNDOSE FUERA DEL REGISTRO SÓLO LAS TRANS-
MISIONES POR MORTIS CAUSA.

EN EL DERECHO ESPAÑOL SÓLO ES CONSTITUTIVA PARA EL -
DERECHO DE HIPOTECA, YA QUE EN SU ARTÍCULO 1875 DEL CÓDIGO -
CIVIL DICE: "ADEMÁS DE LOS REQUISITOS EXIGIDOS EN EL ARTÍCULO
DE REFERENCIA ES INDISPENSABLE PARA QUE LA HIPOTECA QUEDE
VALIDAMENTE CONSTITUÍDA, QUE EL DOCUMENTO EN QUE SE CONSTITU-
YA SEA INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO".

LA LEY HIPOTECARIA ESPAÑOLA DE 1861 EN SUS ARTÍCULOS
DISPONE, EN EL 146 QUE "PARA QUE LAS HIPOTECAS VOLUNTARIAS -
PUEDAN PERJUDICAR A TERCERO SE REQUIERE:

- QUE LA ESCRITURA SE HAYA INSCRITO EN EL REGISTRO
QUE SE ESTABLECE POR ESTA LEY".

EL 156 MENCIONA QUE "PARA QUE LAS HIPOTECAS LEGALES
SE ENTIENDAN CONSTITUÍDAS SE NECESITA LA INSCRIPCIÓN DEL TÍ-
TULO, EN CUYA VIRTUD SE CONSTITUYAN".

LOS EFECTOS DE ESTE TIPO DE INSCRIPCIÓN SON ADEMÁS
DE DAR PUBLICIDAD, LOS MISMOS TÉRMINOS QUE LA DECLARATIVA,
EL DE DAR VIDA AL DERECHO EN ELLA CONSIGNADO.

ESTO ES, PORQUE NO EXISTE EL DERECHO SI NO SE ENCUENTRA INSCRITO EN EL REGISTRO, POR LO TANTO LA INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA EN LOS DERECHOS ALEMÁN Y SUIZO ES EL ELEMENTO DE EXISTENCIA DE LOS CONTRATOS.

INSCRIPCIÓN DECLARATIVA.

ESTA, NO ES REQUISITO INEXCUSABLE PARA QUE TENGA LUGAR LA TRANSMISIÓN DEL DOMINIO DE INMUEBLES, O LA CONSTITUCIÓN DE UN DERECHO SOBRE INMUEBLES.

SU FUNCIÓN ESTIBA EN DECLARAR LA EXISTENCIA, MODIFICACIÓN, TRANSMISIÓN, EXTINCIÓN YA CAUSADAS FUERA DEL REGISTRO POR UN NEGOCIO OBLIGACIONAL, QUE SE CONTIENE EN EL TÍTULO QUE SE INSCRIBE.

EN OTRAS PALABRAS, ES LA MANIFESTACIÓN A UN CAMBIO REAL QUE TUVO LUGAR POR LOS MODOS PREVISTOS EN EL CÓDIGO CIVIL; ES RECTIFICADORA DEL CONTENIDO REGISTRAL, PORQUE LO PONE DE ACUERDO CON LA REALIDAD EXTRARREGISTRAL.

ESTE SISTEMA ES EL QUE SIGUE EL DERECHO FRANCÉS.
SUS EFECTOS SON:

LOS EFECTOS QUE DERIVAN DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL; RECTIFICA EL REGISTRO, PUESTO QUE SIEMPRE QUE APAREZCA UN

DERECHO INSCRITO QUE SUFRA ALGUNA MODIFICACIÓN EN LA REALIDAD JURÍDICA SURGE UNA INEXACTITUD DEL REGISTRO QUE SE SUBSANA HACIENDO LA INSCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN AL DERECHO INSCRITO.

INSCRIPCIÓN CONVALIDENTE.

TIENE UN CIERTO VALOR PARA DAR VIDA AL DERECHO QUE SE INSCRIBE, SE PARTE DE LA CONSTITUCIÓN EXTRARREGISTRAL DE LOS DERECHOS Y SE DA INICIALMENTE A LA INSCRIPCIÓN ESTE ÚLTIMO CARÁCTER.

NO SE LIMITA EL REGISTRO PARA FINES DE MERA PUBLICIDAD Y RECTIFICACIÓN, SINO QUE, SE ADENTRA AL PROBLEMA MISMO DE LA EXISTENCIA DEL DERECHO, SE EXIGE PARA LA VALIDEZ DEL MISMO SUJETARSE AL RÉGIMEN DEL REGISTRO; SE PRESUME QUE EL DERECHO ES TAL COMO EL REGISTRO LO MANIFIESTA, Y SE LE DOTA DE EFICACIA REAL EN CIERTOS SUPUESTOS, AUNQUE EN SÍ CARECIE RA DE ELLA.

NUESTRO SISTEMA REGISTRAL

EN NUESTRO SISTEMA REGISTRAL NO EXISTEN INSCRIPCIONES CONSTITUTIVAS, O QUE TENGAN ESOS EFECTOS.

EL REGISTRO SE LIMITA A PUBLICAR EL ACTO QUE EXTRARREGISTRALMENTE HA DADO YA NACIMIENTO AL DERECHO QUE SE INSCRIBE, ES DECIR, DECLARA, EXTERIORIZA Y PUBLICA LO QUE YA -

EXISTE EN LA REALIDAD JURÍDICA Y LE DA UN CARÁCTER LEGÍTIMA--
DOR A LO QUE PUBLICA.

EL REGISTRO NO ES NECESARIO ENTRE LAS PARTES CONTRA
TANTES, PERO SÍ ES CONVENIENTE QUE HAGAN USO DE ÉL PARA QUE
QUEDEN TUTELADOS POR LOS BENEFICIOS QUE ÉSTE OTORGA Y LA --
OPERACIÓN QUE HAYAN CELEBRADO SURTA TODOS SUS EFECTOS EN --
CONTRA DE TERCERO.

NUESTRO ARTÍCULO 2859 DEL CÓDIGO CIVIL ESTABLECE --
"LOS DOCUMENTOS QUE SIENDO REGISTRABLES NO SE REGISTREN, SÓ--
LO PRODUCIRÁN EFECTOS ENTRE QUIENES LOS CELEBREN, PERO NO --
PODRÁN PRODUCIR PERJUICIOS A TERCERO EL CUAL SÍ PODRÁ APRO--
VECHARLOS EN CUANTO LE SEAN FAVORABLES".

ESTE ARTÍCULO ADMITE CLARAMENTE LA EXISTENCIA Y VA--
LIDEZ DE LOS DERECHOS INSCRIBIBLES, NO OBSTANTE QUE NO SE --
HAYAN REGISTRADO, LA SANCIÓN CONTRA EL QUE NO INSCRIBE NO
ES LA INEXISTENCIA COMO EN EL SISTEMA CONSTITUTIVO, SINO LA
FALTA DE EFECTOS EN PERJUICIO TERCERO.

POR LO QUE RESPECTA AL CASO DE LA HIPOTECA NOS DI--
CE EL ARTÍCULO 2771 DEL CÓDIGO CIVIL "LA HIPOTECA NUNCA ES
TÁCITA, NI GENERAL; PARA PRODUCIR EFECTOS CONTRA TERCERO
NECESITA SIEMPRE DEL REGISTRO..."

ESTOS ARTÍCULOS EXPRESAN QUE SIEMPRE QUE EXISTA UN

ACTO RELACIONADO CON LA HIPOTECA NECESITA REGISTRARSE PARA EL SÓLO EFECTO DE QUE SURTA EFECTOS CONTRA TERCEROS, POR LO QUE SE DESPRENDE QUE LA INSCRIPCIÓN ENTRE NOSOTROS ES VOLUNTARIA, PUES EL TITULAR NO ESTÁ OBLIGADO A REGISTRAR SU DERECHO, SIN EMBARGO COMO LO QUE DESEA EL TITULAR ES QUE SU DERECHO SURTA EFECTO EN CONTRA DE TODO MUNDO Y NO SÓLO ENTRE LAS PARTES CONTRATANTES; TENDRÁ QUE REGISTRARLO POR LO QUE LA INSCRIPCIÓN, NO ES NECESARIA PERO SÍ INDISPENSABLE.

EN CUANTO A LOS EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN SE PUEDEN SEÑALAR LOS SIGUIENTES:

1.- EL DE IMPEDIR QUE SE ANOTE O QUE SE INSCRIBA OTRO TÍTULO DE FECHA IGUAL O ANTERIOR AL INSCRITO O ANOTADO, RELATIVO A LOS MISMOS BIENES O DERECHOS REALES O PERSONALES Y QUE SE LE OPONGA O SEA INCOMPATIBLE,

2.- EN ANUNCIAR A TODO MUNDO SUS EFECTOS LEGALES, DE QUE EL DERECHO INSCRITO EXISTE Y PERTENECE AL TITULAR DE UNA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO O DE POSESIÓN DE UN INMUEBLE O MUEBLE, E INDICA LAS PERSONAS A FAVOR DE QUIENES SE ENCUENTRAN LOS DERECHOS REALES O PERSONALES QUE RECAIGAN SOBRE ESAS INSCRIPCIONES,

7. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.

SE LLAMA TAMBIÉN A ESTE PRINCIPIO CON EL NOMBRE DE PRINCIPIO DE DETERMINACIÓN, PORQUE LA PUBLICIDAD REGISTRAL EXIGE DETERMINAR CON PRECISIÓN EL BIEN QUE SE INSCRIBE.

POR APLICACIÓN DE ESTE PRINCIPIO, EN EL ASIENTO DEBEN DE APARECER CLARAMENTE PRECISADOS; LA FINCA, QUE ES LA BASE FÍSICA DE LA INSCRIPCIÓN; EL DERECHO, QUE ES EL CONTENIDO JURÍDICO Y ECONÓMICO DE LA MISMA Y; LA PERSONA QUE PUEDE EJERCER EL DERECHO, O SEA, EL TITULAR.

DICHO PRINCIPIO SE PUEDE CONSIDERAR DESDE DOS PUNTOS DE VISTA:

EN SENTIDO LATO, BUSCA LA DETERMINACIÓN EXACTA DE LOS DERECHOS REALES INSCRIBIBLES Y LA ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO SOBRE LA BASE DE LA UNIDAD REGISTRAL, LA FINCA.

EN SENTIDO ESTRICTO, SE CIRCUNSCRIBE EL SEGUNDO ASPECTO PRESCRIBIENDO QUE A CADA FINCA SE LE DESTINE UNA HOJA REGISTRAL PROPIA, ÉSTO EN ESPAÑA.

CONFORME A ESTE PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD, LA ENTIDAD FINCA CONSTITUYE LA UNIDAD BÁSICA O FUNDAMENTAL.

ESTE PRINCIPIO EXISTE EN LOS LLAMADOS SISTEMAS DE -
REGISTRO REAL, ES DECIR, EN AQUELLOS SISTEMAS EN QUE EL RE--
GISTRO SE LLEVA POR FINCAS.

DERECHO ESPAÑOL

EN EL DERECHO ESPAÑOL, SE SIGUE CON TODO RIGOR EL -
PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD, PUES SU ARTÍCULO 228 DE LA LEY HI
TECARIA ESPAÑOLA DE 1861 Y SU ARTÍCULO 243 DE LA LEY HIPOTE-
CARIA VIGENTE OBSERVAMOS, "EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD SE --
LLEVARÁ ABRIENDO UNO PARTICULAR A CADA FINCA EN EL LIBRO CO-
RRESPONDIENTE. TODAS LAS INSCRIPCIONES, ANOTACIONES Y CANCE
LACIONES POSTERIORES RELATIVAS A UNA MISMA FINCA SE PRACTICA
RÁN A CONTINUACIÓN SIN DEJAR CLAROS ANTE LOS ASIENTOS".

EL ARTICULO 8 PÁRRAFO 1o. COMPLETA ESTA DISPOSICIÓN
EN LOS SIGUIENTES TÉRMINOS: "CADA FINCA TENDRÁ DESDE QUE SE
INSCRIBE POR PRIMERA VEZ UN NÚMERO DIFERENTE Y CORRELATIVO,
LAS INSCRIPCIONES QUE SE REFIERAN A UNA MISMA FINCA TENDRÁN
OTRA NUMERACIÓN CORRELATIVA Y ESPECIAL". ESTE DERECHO SIGUE
EL SISTEMA DEL FOLIO REAL.

DERECHO FRANCÉS

EL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD NO EXISTE EN EL DERE-
CHO FRANCÉS; PERO EN LA REFORMA DE 1955, SE TIENDE A RECONO
CER, SI BIEN ES UNA DÉBIL FORMA DE FICHEROS; AL EXIGIR LA -

DEUDA EN CUYA GARANTÍA SE CONSTITUYE LA HIPOTECA Y LA DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE SOBRE EL QUE RECAE, PRECISIÓN QUE HA DE CONSTAR EN LA INSCRIPCIÓN.

LOS INMUEBLES SE DETERMINAN EXPRESANDO SU NATURALEZA Y SU SITUACIÓN, Y EN GENERAL, LOS DATOS IDENTIFICATIVOS EXIGIDOS COMO REGLA PARA QUE PUEDA TENER LUGAR LA PUBLICIDAD REGISTRAL.

DERECHO ALEMÁN

EL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD ESTÁ RECONOCIDO EN EL ARTÍCULO 3 DE LA ORDENANZA DE REGISTRO INMOBILIARIO, QUE PRESCRIBE QUE PARA CADA FINCA SE RESERVE EN EL REGISTRO UN LUGAR ESPECIAL, LA HOJA REGISTRAL. TODAS LAS INSCRIPCIONES REFERENTES A LAS FINCAS DEBEN FIGURAR POR ORDEN CONSECUTIVO.

NUESTRO DERECHO

NUESTRO REGISTRO, ASÍ COMO EL ALEMÁN Y EL AUSTRALIANO, CONSIDERAN QUE LA FINCA ES LA PARTE JURÍDICA DE LOS DERECHOS REALES, QUE EN ELLA SE REFIEREN, AUNQUE NO SE ENCUENTREN AGRUPADOS EN UNA MISMA HOJA TODAS LAS INSCRIPCIONES QUE SE RELACIONAN CON LA MISMA FINCA.

DEBIDO A QUE LA FINCA ES FIJA, DURABLE, TANGIBLE Y -

NO LA PERSONA, LA CUAL PUEDE CAMBIAR, MORIR. SE MOVILIZA MÁS AL TRÁFICO JURÍDICO INMOBILIARIO.

EN NUESTRO DERECHO ENCONTRAMOS APLICACIONES DEL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD EN EL ARTÍCULO 2771 DEL CÓDIGO CIVIL AL NEGAR LA EXISTENCIA DE LAS HIPOTECAS TÁCITAS O GENERALES.

EL ARTÍCULO 2764 DEL MISMO ORDENAMIENTO AL PRESCRIBIR CON QUE PORCIÓN DE CRÉDITO RESPONDE CADA FINCA, EN EL CASO DE QUE SE HIPOTEQUEN VARIAS FINCAS COMO GARANTÍA DE UN CRÉDITO.

8. PRINCIPIO DE PRIORIDAD.

"EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD O RANGO ESTABLECE QUE EL ACTO REGISTRABLE QUE PRIMERAMENTE INGRESA EN EL REGISTRO TIENE PREFERENCIA A CUALQUIER OTRO QUE INGRESE CON POSTERIORIDAD, AUNQUE EL TÍTULO FUESE DE LA FECHA ANTERIOR", (35)

ESTE PRINCIPIO REGISTRAL ABRE LAS PUERTAS DEL SISTEMA REGISTRAL A LA REGLA DEL DERECHO ROMANO "PRIOR TEMPORE -- POTIOR IN JURE", SÓLO QUE EN VEZ DE "ES PRIMERO EN DERECHO -- EL QUE ES PRIMERO EN TIEMPO", LA REGLA SE TRANSFORMA A "ES -- PRIMERO EN DERECHO EL PRIMERO EN REGISTRAR" O LO QUE ES LO -- MISMO, LA FECHA DEL ASIENTO REGISTRAL.

(35) ROCA SASTRE. OB CIT T.I. PÁG 666'

LA PREFERENCIA PUEDE SER DE DOS CLASES: EXCLUYENTE O SIMPLEMENTE DE SUPERIORIDAD DE RANGO.

ES EXCLUYENTE, CUANDO NO PERMITE EL REGISTRO DE UN ACTO, POR SER INCOMPATIBLE CON EL DE INGRESO ANTERIOR AL -- REGISTRO.

ES DE SUPERIORIDAD DE RANGO, CUANDO LA PREFERENCIA DEL DERECHO QUE INGresa PRIMERO AL REGISTRO, NO ALCANCE A -- EXCLUIR EL ACTO LLEGADO CON POSTERIORIDAD.

SANZ FERNÁNDEZ, DISTINGUE DOS ASPECTOS DEL PRINCIPIO DE PRIORIDAD EL SUSTANTIVO O MATERIAL Y EL FORMAL. (36)

EL ASPECTO FORMAL, DA PREFERENCIA AL MODO DE PROCEDER EN LA PRÁCTICA REGISTRAL, BIEN ORDENADO AL REGISTRADOR -- LA NO INSCRIPCIÓN DEL ACTO POSTERIOR QUE SEA INCOMPATIBLE -- CON EL ANTERIOR, PORQUE EL PRINCIPIO ACTÚA EN FORMA EXCLUYENTE, O BIEN ORDENANDO QUE LA INSCRIPCIÓN DE LOS TÍTULOS QUE -- CONTENGAN DERECHOS NO INCOMPATIBLES SOBRE UNA MISMA FINCA SE EFECTÚEN POR EL ORDEN DE PRESENTACIÓN, DEBIDO A QUE EL PRINCIPIO ACTÚA CON SUPERIORIDAD DE RANGO, COMO ES EL CASO DE LA INSCRIPCIÓN DE GRAVÁMENES SOBRE UN MISMO INMUEBLE.

(36) OB CIT. T. II. PÁGS. 44 Y 55

DERECHO ESPAÑOL.

LA LEY HIPOTECARIA ESPAÑOLA ADMITE EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD EN LOS ASPECTOS SUSTANTIVO Y FORMAL, EN EL ASPECTO SUSTANTIVO NO TIENE UN PRECEPTO QUE LO ESTABLEZCA, PERO LOS ARTÍCULOS 24 Y 25 DICEN RESPECTIVAMENTE: "SE CONSIDERARÁ COMO FECHA DE LA INSCRIPCIÓN PARA TODOS LOS EFECTOS QUE ÉSTA DEBA PRODUCIR, LA FECHA DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN, QUE DEBERÁ CONSTAR EN LA INSCRIPCIÓN MISMA" Y "PARA DETERMINAR LA PREFERENCIA DE DOS O MÁS INSCRIPCIONES DE LA MISMA FECHA RELATIVAS A UN MISMO BIEN, SE ATENDERÁN A LA HORA DE RPRESENTACIÓN EN EL REGISTRO DE LOS TÍTULOS RESPECTIVOS".

EN EL ASPECTO FORMAL, SE ENCUENTRA ADMITIDO EN EL ARTÍCULO 17 DE LA LEY HIPOTECARIA, "INSCRITO O ANOTADO PREVIAMENTE CUALQUIER TÍTULO TRASLATIVO O DECLARATIVO DEL DOMINIO DE LOS INMUEBLES O DE LOS DERECHOS REALES IMPUESTOS SOBRE LOS MISMOS, NO PODRÁ INSCRIBIRSE O ANOTARSE NINGÚN OTRO DE IGUAL O ANTERIOR FECHA QUE SE LE OPONGA O SEA INCOMPATIBLE, POR EL CUAL SE TRANSMITA O GRAVE LA PROPIEDAD DEL MISMO INMUEBLE O DERECHO REAL. SI SÓLO SE HUBIERE EXTENDIDO EL ASIENTO DE PRESENTACIÓN, NO PODRÁ INSCRIBIRSE O ANOTARSE NINGÚN OTRO TÍTULO DE LA CLASE ANTES EXPRESADA, DURANTE EL TÉRMINO DE 60 DÍAS, CONTADOS DESDE EL SIGUIENTE A LA FECHA DEL MISMO ASIENTO".

DERECHO ALEMÁN

EN ESTE DERECHO RIGE LA REGLA "PRIOR IN TEMPORE -- POTIOR INJURE." NO OBSTANTE, SU LEGISLACIÓN CIVIL DISTINGUE ENTRE DERECHO INSCRITO EN LA MISMA SECCIÓN O EN SECCIONES - DIFERENTES.

TRATÁNDOSE DE DERECHOS INSCRITOS EN LA MISMA SECCIÓN, EL RANGO SE DETERMINA POR EL LUGAR QUE OCUPAN LOS RESPECTIVOS ASIENTOS. EN EL FONDO, ESTE SISTEMA RESPONDE IGUALMENTE A LA PRIORIDAD DEL TIEMPO, PORQUE SI EL REGISTRO SE LLEVA ORDENADA MENTE SERÁN CONGRUENTES ENTRE SÍ LOS ASIENTOS DE LUGAR Y LAS FECHAS DE INSCRIPCIÓN.

TRATÁNDOSE DE DERECHOS INSCRITOS EN SECCIONES DISTINTAS EL RANGO DE DETERMINAR POR LA FECHA QUE SE HACE CONSTAR - EN LOS ASIENTOS.

NUESTRO DERECHO

SE ENCUENTRA RECONOCIDO ESTE PRINCIPIO DE PRIORIDAD EN LOS SIGUIENTES ARTÍCULOS DE NUESTRO ORDENAMIENTO CIVIL.

ARTÍCULO 2120 "SI LA COSA VENDIDA FUERE INMUEBLE, - PREVALECERÁ LA VENTA QUE PRIMERO SE HAYA REGISTRADO; Y SI -- NINGUNA LO HA SIDO...."

AUNQUE EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD NO ESTÁ EXPRESAMENTE ESTABLECIDO, SE DEDUCE DE LOS ARTÍCULOS 2866 Y 2867 DEL CÓDIGO CIVIL.

EL PRIMERO NOS DICE, QUE LA PRIORIDAD SE DETERMINA POR EL MOMENTO DE PRESENTACIÓN DEL TÍTULO EN EL REGISTRO.

EL SEGUNDO QUE EL NOTARIO O EL REGISTRADOR EN SU CASO DEBE DAR AVISO AL REGISTRO, UNA VEZ QUE SE FIRMA UNA ESCRITURA QUE CONTENGA ALGÚN ACTO INSCRIBIBLE.

CON EL AVISO DE REGISTRADOR EXTENDERÁ UNA ANOTACIÓN PREVENTIVA AL MARGEN DE LA INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE AFECTADA, LA CUAL SERVIRÁ PARA CONSERVAR LA PRIORIDAD DE LOS EFECTOS REGISTRALES.

ES PUES, EL AVISO NOTARIAL EL QUE DARÁ LA PRIORIDAD AL DOCUMENTO, CONDICIONADO A QUE DENTRO DE LOS NOVENTA DÍAS SIGUIENTES SE PRESENTE EL TESTIMONIO RESPECTIVO, PARA SU INSCRIPCIÓN Y ASÍ SURTA SUS EFECTOS CONTRA TERCERO, ESTO DESDE LA FECHA DE PRESENTACIÓN.

SI EL TESTIMONIO SE PRESENTARE DESPUÉS DEL TÉRMINO MENCIONADO OBTENDRÁ SU PRIORIDAD DESDE LA FECHA DE SU PRESENTACIÓN.

9. PRINCIPIO DE LEGITIMACION.

ESTE PRINCIPIO NOS ORIENTA RESPECTO DE QUE LOS ASIENTOS REGISTRALES GOZAN DE UNA PRESUNCIÓN DE VERACIDAD QUE SE MANTIENE HASTA EN TANTO NO SE DEMUESTRE LA DISCORDANCIA ENTRE EL REGISTRO Y LA REALIDAD EXTRAREGISTRAL.

LEGITIMAR ES "PROBAR O JUSTIFICAR LA VERDAD DE UNA COSA O LA CALIDAD DE UNA PERSONA O COSA CONFORME A LAS LEYES" (37)

Y LEGÍTIMO ES "CONFORME A LAS LEYES". (38)

EN EL CAMPO DEL DERECHO REGISTRAL SE DENOMINA "LEGITIMADO EL DERECHO QUE HA SIDO COMPLETADO O BENEFICIADO CON UNA PRESUNCIÓN DE EXISTENCIA, DE INTEGRIDAD, DE EXACTITUD, QUE LE CONCEDA MAYOR EFECTIVIDAD JURÍDICA". (39)

EL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN COMO PRESUNCIÓN, JURIS TANTUM IMPONE LA VERACIDAD DEL REGISTRO, MIENTRAS NO SE DEMUESTRE SU INEXACTITUD.

LOS DERECHOS REALES O PERSONALES PUEDEN ESTAR FRENTE AL REGISTRO EN ALGUNOS DE LOS SIGUIENTES CASOS:

(37) DICCIONARIO DE LA REAL ACADEMIA DE LA LENGUA ESPAÑOLA

(38) DICCIONARIO DE LA REAL ACADEMIA DE LA LENGUA ESPAÑOLA

(39) LUIS CORRAL Y DE TERESA. 2A. CONFERENCIA.

1.- EL REGISTRO Y LA REALIDAD JURÍDICA ESTÁN EN ABSOLUTO ACUERDO, POR ESTAR LOS DERECHOS REALES Y PERSONALES TAL COMO SE ENCUENTRAN EN LOS LIBROS DEL REGISTRO.

2.- HAY DISCORDANCIA ENTRE LA REALIDAD JURÍDICA Y LA QUE ESTABLECEN LOS LIBROS DEL REGISTRO, YA SEA POR NULIDAD O EXTINCIÓN DE DERECHOS INSCRITOS, YA POR EXISTIR EN LA REALIDAD GRAVÁMENES REALES PERSONALES QUE NO CONSTEN EN LOS ASIENTOS REGISTRALES.

ESTE SUPUESTO ES EL DE MAYOR TRASCENDENCIA PUESTO -- QUE HAY QUE RESOLVER SI PREVALECE LA REALIDAD JURÍDICA O LA -- QUE EXPRESAN LOS LIBROS DEL REGISTRO.

RAMÓN ROCA SASTRE, ENUNCIA TRES SISTEMAS PARA RESOLVER LO ANTERIOR. (40)

1. PREVALECE SIEMPRE LA REALIDAD JURÍDICA, YA QUE LA MISIÓN DEL REGISTRO ES ÚNICAMENTE DAR PUBLICIDAD A LOS DERECHOS EN ÉL INSCRITOS CON ARREGLO A LA LEGISLACIÓN CIVIL, PRESCINDIÉNDOSE DE LA SITUACIÓN JURÍDICA QUE PUDIERAN PUBLICAR -- LOS ASIENTOS.

EN ESTE SISTEMA DE NADA SIRVE EL REGISTRO COMO INSTRUMENTO LEGITIMADOR, PUES LA TITULARIDAD APARENTE QUE OTORGA, NO ESTÁ PROTEGIDA, NO ESTÁ LEGITIMADA; EL ÚNICO MUNDO QUE --

(40) OB CIT. T.I. PÁG. 217.

AQUÍ EXISTE ES EL EXTRARREGISTRAL, EL DE LA REALIDAD JURÍDICA.

MANTIENE EL CONTENIDO DEL REGISTRO EN FORMA ABSOLUTA, NO PUDIENDO SER CONTRADICHO EN NINGÚN CASO POR LA REALIDAD JURÍDICA. SE LE DA AL REGISTRO UN VALOR SUSTANTIVO, Y A LA REALIDAD DISCONFORME CON EL REGISTRO CARECE DE TRASCENDENCIA JURÍDICA DEBIÉNDOSELA PONER DE ACUERDO CON ÉL.

2. EL PROPIETARIO SURGE COMO TAL, POR OBRA Y GRACIA DE LA INSCRIPCIÓN EN ESTE SISTEMA, EL REGISTRO TIENE UN CARÁCTER CONSTITUTIVO.

AQUÍ EL MUNDO REAL NO EXISTE, EL ÚNICO MUNDO QUE SE RECONOCE EN EL TABULAR QUE SURTE EFECTOS CONTRA TODOS, CONTRA LAS PARTES Y CONTRA LOS TERCEROS. NO SE PUEDE HABLAR AQUÍ DE UN DERECHO LEGITIMADO, PUESTO QUE NO SE PUEDE LEGITIMAR LO QUE NO EXISTE. EN ESTE SISTEMA NADA EXISTÍA ANTES DE LA INSCRIPCIÓN Y EL DERECHO NACE CON ÉSTA.

3. ES UN SISTEMA INTERMEDIO, QUE NO EXCLUYE NINGUNO DE LOS DOS MUNDOS, ADMITE LA EXISTENCIA, VALIDEZ Y EFECTOS DEL DERECHO EXTRATABULAR Y RECONOCE FUERZA A LA INSCRIPCIÓN, SÓLO QUE, CON MIRAS A LA SEGURIDAD DEL TRÁFICO JURÍDICO, LEGITIMA EL DERECHO TABULAR, ADMITIENDO LA PRUEBA EN CONTRARIO, JURIS TANTUM, Y PERMITIENDO QUE EL DERECHO DEL TITULAR APARENTE QUEDE DESTRUIDO POR EL MUNDO EXTRARREGISTRAL, O SEA, POR EL VERDADERO TITULAR.

ES DENTRO DE ESTE SISTEMA DONDE SE PUEDE HABLAR -
DEL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN.

CONSECUENCIA DE ESTE PRINCIPIO, ES QUE AL TITULAR
DEL DERECHO INSCRITO SE LE DEBE DE TRATAR COMO SI REALMENTE
FUESE TAL TITULAR; AL TITULAR DEL ASIENTO CANCELADO DEBE --
TRATÁRSELE COMO SI HUBIERE DEJADO DE SERLO.

ESTA CONCESIÓN SUPONE QUE EL TITULAR REGISTRAL ES-
TARÁ LEGITIMADO PARA PODER HACER VALER SU CONDICIÓN DE PRO-
PIETARIO O TITULAR DEL DERECHO INSCRITO.

DE LA PRESUNCIÓN DE EXISTENCIA Y PERTENENCIA DEL -
DERECHO INSCRITO SE DEDUCE QUE ES OBLIGATORIO TRATAR AL TI-
TULAR APARENTE COMO SI REALMENTE FUESE EL DUEÑO DEL DERECHO,
MIENTRAS NO SE DEMUESTRE LO CONTRARIO. TRATARLO COMO SI --
FUERA DUEÑO DEL DERECHO INSCRITO ES ADMITIR NECESARIAMENTE
QUE PUEDE ACTUAR COMO PROPIETARIO.

ESTA PRESUNCIÓN QUE SE APOYA EN LA APARIENCIA DEL
REGISTRO, ES PRECISAMENTE LO QUE SE DICE ESTAR LEGITIMADO;
NO ESTAR FACULTADO PARA TRANSMITIR EL DERECHO; LA FACULTAD
DE DISPOSICIÓN ÚNICAMENTE PUEDE ATRIBUIRSE AL VERDADERO --
DUEÑO, Y NO PORQUE EN CASO DE CONFLICTO POR EL INTERÉS GE-
NERAL DE LA SEGURIDAD JURÍDICA SE LE DA MAYOR FUERZA O JE-
RARQUÍA AL DERECHO INSCRITO.

NO HAY QUE OLVIDAR, PUES, QUE EL DERECHO SE CONSTITUYÓ EN LA ESCRITURA Y NO POR LA INSCRIPCIÓN; Y QUE SI ES POSIBLE HABLAR SIQUIERA DE LEGITIMACIÓN, ES IMPRESCINDIBLE QUE --PREVIAMENTE A SER LEGITIMADO, EXISTÍA UN DERECHO YA NACIDO. PRIMERO ES EL SER Y DESPUÉS EL SER LEGITIMADO.

DERECHO ESPAÑOL

LA LEY HIPOTECARIA ESPAÑOLA VIGENTE CONSAGRA EN SU ARTÍCULO 38 PÁRRAFO 1º, LO SIGUIENTE: "PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES SE PRESUME QUE LOS DERECHOS REALES INSCRITOS EN EL REGISTRO EXISTEN Y PERTENECEN A SUS TITULARES EN LA FORMA DETERMINADA POR EL ASIENTO RESPECTIVO. DE IGUAL MODO SE PRESUMIRÁ QUE QUIEN TENGA INSCRITO EL DOMINIO DE LOS INMUEBLES O DERECHOS REALES TIENE LA POSESIÓN DE LOS MISMOS".

DERECHO ALEMÁN

SE CONSAGRA EL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN EN EL DERECHO ALEMÁN EN SU ARTÍCULO 891 DEL CÓDIGO CIVIL QUE DICE: -- "CUANDO SE HAYA INSCRITO UN DERECHO EN FAVOR DE CUALQUIERA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD SE PRESUMIRÁ QUE LE CORRESPONDE ESTE DERECHO. CUANDO UN DERECHO INSCRITO EN EL REGISTRO ESTÉ CANCELADO, SE PRESUMIRÁ QUE NO EXISTE TAL DERECHO".

SIN EMBARGO, HAY QUE HACER CONSTAR QUE, EN ESTE DE--

RECHO, LOS CAMBIOS REALES POR NEGOCIO JURÍDICO, SÓLO SE PERFECCIONAN MEDIANTE SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO, Y ASÍ LA VERIFICACIÓN DE CUALQUIER CAMBIO REAL SUPONE SU RECTIFICACIÓN EN EL REGISTRO, POR LO QUE NO PUEDE EXISTIR, SALVO EL CASO DE ARRIBA MENCIONADO, EL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN EN EL DERECHO ALEMÁN, PUESTO QUE NO LEGITIMA AL TITULAR REGISTRAL, SINO QUE EL ASIENTO LO CONSTITUYE EN PROPIETARIO.

NUESTRO DERECHO

ESTE PRINCIPIO SE ENCUENTRA RECONOCIDO EN NUESTRO -- CÓDIGO CIVIL EN EL ARTÍCULO 2862 AL DECIRNOS: "NO PODRÁ EJERCITARSE ACCIÓN CONTRADICTORIA DEL DOMINIO DE INMUEBLES, DE DE RECHOS REALES SOBRE LOS MISMOS O DE OTROS DERECHOS INSCRITOS O ANOTADOS EN FAVOR DE PERSONA O ENTIDAD DETERMINADA SIN QUE PREVIAMENTE A LA VEZ SE ENTABLE DEMANDA DE NULIDAD O CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN EN QUE CONSTE DICHO DOMINIO O DERECHOS. EN EL CASO DE EMBARGO PRECAUTORIO, JUICIO EJECUTIVO O PROCEDIMIENTO DE APREMIO CONTRA BIENES O DERECHOS REALES DETERMINADOS, SE SOBRESERÁ TODO PROCEDIMIENTO DE APREMIO RESPECTO DE LOS MISMOS O DE SUS FRUTOS, INMEDIATAMENTE QUE CONSTE EN LOS AUTOS POR MANIFESTACIÓN AUTÉNTICA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, QUE DICHS BIENES O DERECHOS ESTÁN INSCRITOS A FAVOR DE PERSONA DISTINTA DE AQUELLA CONTRA LA QUE SE DECRETÓ EL EMBARGO O SE SIGUIÓ EL PROCEDIMIENTO, A NO SER QUE SE HUBIERA DIRIGIDO CONTRA ELLA LA ACCIÓN COMO CAUSAHABIENTE DEL QUE APARECE DUEÑO EN EL REGISTRO".

10. PRINCIPIO DE LA FE PUBLICA REGISTRAL.

ESTE PRINCIPIO CONSTITUYE LA MANIFESTACIÓN MÁS IMPORTANTE DE LA PRESUNCIÓN DE EXACTITUD DEL REGISTRO.

EL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN RESULTA INSUFICIENTE - PARA LA CONSECUCIÓN DE LA SEGURIDAD Y PROTECCIÓN PLENAS EN EL TRÁFICO JURÍDICO DE BIENES INMUEBLES; CON ESTE PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL, EL REGISTRO SE REPUTA EXACTO EN BENEFICIO DEL ADQUIRENTE QUE CONTRATÓ CONFIADO EN EL CONTENIDO DE SUS ASIENTOS, Y EN CONSECUENCIA SE LE PROTEGE EN SU ADQUISICIÓN, O SEA, SE SUSTITUYE EN EL TRÁFICO JURÍDICO INMOBILIARIO LA FACULTAD MATERIAL DE DISPOSICIÓN, POR EL CONTENIDO DEL REGISTRO, AUNQUE ÉSTE NO CORRESPONDA A LA VERDADERA REALIDAD JURÍDICA.

DE ESTA MANERA EL PRINCIPIO CONTENIDO EN EL ARTÍCULO 1449 DEL CÓDIGO CIVIL, DE QUE LOS DOCUMENTOS NO REGISTRADOS NO PRODUCIRÁN EFECTOS CONTRA TERCERO, PRESUNCIÓN NEGATIVA DE LA INTEGRIDAD Y VERACIDAD DEL REGISTRO, SE COMPLETA CON EL ARTÍCULO 1451 QUE ESTABLECE UNA PRESUNCIÓN POSITIVA DE EXACTITUD Y VERACIDAD.

CON BASE EN ESTE PRINCIPIO EL ASIENTO REGISTRAL SE PRESUME VERDADERO, PRESUNCIÓN JURIS ET DE JURIS, EN BENEFICIO DE TERCERO,

ESTE PRINCIPIO ES BASE DE LA INSTITUCIÓN DEL REGISTRO Y DA SEGURIDAD ABSOLUTA A TODO AQUEL QUE ADQUIERA EL DOMINIO O UN DERECHO DEL TITULAR INSCRITO, DE QUE SU TRANSFERENTE ERA DUEÑO O TITULAR DEL DERECHO CORRESPONDIENTE EN LOS MISMOS TÉRMINOS QUE RESULTEN DE LOS ASIENTOS SUBSANANDO O -- CONVALIDANDO LOS EFECTOS DE TITULARIDAD, EN CASO DE QUE POR INEXACTITUD DEL REGISTRO, NO LO FUERE VERDADERAMENTE, O TUVIERA SU DERECHO LIMITADO POR CAUSAS QUE NO RESULTEN DEL MISMO REGISTRO. (41)

DERECHO ESPAÑOL.

DESDE SU LEY HIPOTECARIA DE 1861 CONSAGRA ESTE PRINCIPIO, CON LO CUAL SE DIÓ A LA INSCRIPCIÓN FUERTES EFECTOS REGISTRALES, ENCONTRÁNDOSE FORMULADO EN SUS ARTÍCULOS 23 Y 24.

EN LA LEY HIPOTECARIA VIGENTE SON PRECEPTOS BÁSICOS EN LA MATERIA LOS ARTÍCULOS 32 Y 34 SIMILARES A LOS DOS CITADOS DE LA PRIMITIVA LEY DE 1861. EL ARTÍCULO 32 DICE: "LOS TÍTULOS DE DOMINIO O DE OTROS DERECHOS REALES SOBRE BIENES -- INMUEBLES, QUE NO ESTÉN DEBIDAMENTE INSCRITOS O ANOTADOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, NO PERJUDICAN A TERCERO". ESTE ARTÍCULO, ASIENTA PUES, LA PRESUNCIÓN JURIS ET DE JURIS, DE QUE EL REGISTRO ES ÍNTEGRO, YA QUE EN ÉL SE CONSIDERARÁ INEXISTENTE LO QUE NO CONSTE EN SUS LIBROS.

(41) SAINZ FERNÁNDEZ. OB CIT T.I. PÁG. 371.

EN EL ARTÍCULO 34 ES DONDE CONSTA MÁS GENERAL Y --
AMPLIO EL PRINCIPIO DE LA FE PÚBLICA. "EL TERCERO QUE DE --
BUENA FE, A TÍTULO ONEROSO, ADQUIERA ALGÚN DERECHO DE PERSO
NA QUE EN EL REGISTRO APAREZCA CON FACULTADES PARA TRANSMI
TIRLO, SERÁ MANTENIDO EN SU ADQUISICIÓN, UNA VEZ QUE, HAYA
INSCRITO SU DERECHO, AUNQUE DESPUÉS SE ANULE O RESUELVA EL
DERECHO DEL OTORGANTE EN VIRTUD DE CAUSAS QUE NO RESULTEN --
DEL REGISTRO. LA BUENA FE DEL TERCERO SE PRESUME SIEMPRE --
MIENTRAS NO SE PRUEBE QUE CONOCÍA LA INEXACTITUD DEL REGIS
TRO. LOS ADQUIRENTES A TÍTULO GRATUITO NO GOZARÁN DE MÁS --
PROTECCIÓN REGISTRAL QUE LA QUE TUVIERE SU CAUSANTE O TRANS
FERENTE". COMO SE VE EN ESTE ARTÍCULO ES DONDE SE ASIENTA
LA PRESUNCIÓN JURIS ET DE JURIS DE QUE EL REGISTRO ES EXAC
TO PARA LOS EFECTOS DE LA PROTECCIÓN DEL TERCER ADQUIRENTE.

DERECHO ALEMÁN

CONSAGRA ESTE PRINCIPIO EN LA PRIMERA PARTE DEL --
ARTÍCULO 892 DEL CÓDIGO CIVIL: "SI CUALQUIERA HUBIESE ADQUI
RIDO POR UN ACTO JURÍDICO UN DERECHO SOBRE UN PREDIO O SO--
BRE ESTE MISMO DERECHO SE CONSIDERARÁ EXACTO EN SU BENEFI--
CIO EL CONTENIDO DEL REGISTRO, A NO SER QUE SE HAYA INSCRI
TO UNA CUESTIÓN SOBRE LA EXACTITUD O QUE EL ADQUIRENTE TEN
GA CONOCIMIENTO DE LA INEXACTITUD".

EL CONCEPTO DE ADQUIRENTE EN ESTE DERECHO ES MÁS --
AMPLIO, PUES ABARCA NO SOLO A LOS ADQUIRENTES A TÍTULO ONE--

ROSO, SINO TAMBIÉN A LOS ADQUIRENTES A TÍTULO GRATUITO.

EL VERDADERO TITULAR SE PUEDE DIRIGIR CONTRA EL ESTADO PARA OBTENER LA INDEMNIZACIÓN DEL DAÑO, SIN PERJUICIO DE QUE EL ESTADO DESPUÉS SE DIRIJA CONTRA EL CAUSANTE DE -- AQUÉL.

EL ESTADO RESUELVE EN LA PRÁCTICA EL PROBLEMA DE -- LOS FONDOS MEDIANTE LA CREACIÓN DE UN SEGURO INMOBILIARIO SATISFECHO POR TODOS LOS QUE INSCRIBEN SUS DERECHOS.

NUESTRO DERECHO

EN NUESTRO PAÍS LOS DERECHOS NACEN, SE CONSTITUYEN Y SUSTANTIVAN, VIVEN Y MUEREN EN EL CAMPO DE LA CONTRATACIÓN, -- POR EXPRESO ACUERDO DE VOLUNTADES, EN UNA PALABRA, POR LA EXPRESIÓN LIBRE Y VOLITIVA DEL CONSENTIMIENTO; PERO SI BIEN ES CIERTO QUE LA CONJUNCIÓN DE VOLUNTADES CREA EL CONTRATO, ÉSTE, CON TODA LA JURICIDAD QUE SE LE CONCEDA NUNCA ALCANZARÁ LA MADUREZ DE TODOS SUS EFECTOS, SI NO SE INSCRIBE EN EL REGISTRO PÚBLICO, INSTITUCIÓN QUE LO ENRIQUECE CON LA PUBLICIDAD LEGAL Y LA SEGURIDAD QUE LO REVISTE.

LA INSCRIPCIÓN NO CONVALIDA LOS ACTOS O CONTRATOS -- NULOS QUE SEAN CON ARREGLO A LAS LEYES. ÉSTA ES LA REGLA GENERAL, PERO PARA LA SEGURIDAD DEL TRÁFICO INMOBILIARIO, HAY

CASOS DE EXCEPCIÓN A ESTA REGLA, Y SE CONCEDE A CIERTOS - - ASIENTOS AFECTOS DE SUSTANTIVIDAD Y SE LLEGA A ADMITIR EL - CASO DE QUE EL TITULAR REGISTRAL TRANSMITA ALGO QUE NO ESTÁ DENTRO DE SU PATRIMONIO. ÉSTA ES LA EXCEPCIÓN A LA REGLA Y ES DONDE SE APLICA EL PRINCIPIO DE LA FE PÚBLICA REGISTRAL Y NUESTRO ORDENAMIENTO CIVIL LO ADMITE EN SU ARTÍCULO 2861 "NO OBSTANTE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO ANTERIOR, LOS ACTOS O - CONTRATOS QUE SE OTORGUEN O CELEBREN POR PERSONAS QUE EN EL REGISTRO APAREZCAN CON DERECHO A ELLO, NO SE INVALIDARÁN EN CUANTO A TERCERO DE BUENA FE, UNA VEZ INSCRITOS, AUNQUE DES- PUÉS SE ANULE O SE RESUELVA EL DERECHO DEL OTORGANTE EN VIR- TUD DEL TÍTULO ANTERIOR NO INSCRITO O DE CAUSAS QUE NO RESUL- TEN CLARAMENTE DEL MISMO REGISTRO.

LO DISPUESTO EN ESTE ARTÍCULO NO SE APLICARÁ A LOS - CONTRATOS GRATUITOS".

AUNQUE EL ARTÍCULO NO HABLE MÁS QUE DE ANULACIÓN O RESOLUCIÓN DE LOS ACTOS, EN LA REALIDAD EN EL SUPUESTO PRE- VISTO POR ÉL, TODAS LAS EXPRESIONES, NULIDAD INEXISTENCIA, - RESCISIÓN, REVOCACIÓN O CUALQUIER OTRA QUE EXPRESE INEFICA- CIA, TIENEN SENTIDO EQUIVALENTE. LO ÚNICO QUE SE REQUIERE - ES QUE LA ACCIÓN INTENTADA, PRODUZCA LA INEFICACIA DEL ACTO Y COMO CONSECUENCIA, LA CANCELACIÓN DEL ASIENTO RELATIVO.

REQUISITOS PARA SER PROTEGIDO POR EL PRINCIPIO DE LA FE PUBLICA REGISTRAL.

1. QUE EL DERECHO DEL TRANSFERENTE ESTÉ INSCRITO. POR EL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN SE PRESUME QUE EL DERECHO REGISTRADO EXISTE Y PERTENECE A SU TITULAR REGISTRADO, YA QUE EL CONOCIMIENTO DE ESA TITULARIDAD REGISTRAL, ES LO QUE MUEVE AL ADQUIRENTE A REALIZAR EL CONTRATO.
2. TRANSFERENCIA DERIVADA DEL DERECHO INSCRITO, MEDIANTE - CONTRATO VÁLIDO U OTRO ACTO TRASLATIVO. QUE LA ADQUISICIÓN SEA CONSECUENCIA DE UN NEGOCIO ENTRE VIVOS, ÚNICO EN QUE ENTRA EN JUEGO LA PROTECCIÓN DEL TRÁFICO JURÍDICO.
3. INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL ADQUIRENTE. SÓLO PUEDE INVOCAR LA PROTECCIÓN DE LA FE PÚBLICA EL ADQUIRENTE QUE A SU VEZ HA INSCRITO SU DERECHO, ÉSTO ES LÓGICO, YA QUE LA PROTECCIÓN SÓLO SE OTORGA A LOS QUE AL REGISTRO ACUDEN.
4. LA INEFICACIA POR CUALQUIER CAUSA QUE SEA, DEL DERECHO DEL OTORGANTE DEBE SER "EN VIRTUD DE TÍTULO ANTERIOR NO INSCRITO O DE CAUSAS QUE NO RESULTEN CLARAMENTE DEL REGISTRO", PARA QUE PUEDA FUNCIONAR LA PROTECCIÓN REGISTRAL DEL ADQUIRENTE.

EL CASO DEL TÍTULO ANTERIOR, NO INSCRITO, ES CONSE

CUENCIA DE LA PRESUNCIÓN NEGATIVA DE VERACIDAD E INTEGRIDAD REGISTRAL, DE QUE YA HABLAMOS; LA HIPÓTESIS DE CAUSAS DE INEFICACIA "QUE NO RESULTEN CLARAMENTE DEL REGISTRO" VIENE A BASARSE EN LA MISMA IDEA DE QUE, LO QUE RESULTA DEL REGISTRO, ES CONSIDERADO COMO NO REGISTRADO. NO SERÍA JUSTO DESPOJAR AL QUE REGISTRA SU DERECHO, QUE ADQUIRIÓ CONFIADO EN LA EXACTITUD E INTEGRIDAD DE UN ASIENTO VIVO POR CAUSAS O TÍTULOS OCULTOS. SI, POR OTRA PARTE, EL TÍTULO DEL TRANSFERENTE O DE SUS CAUSANTES FUESE INEFICAZ POR CAUSAS QUE SÍ APARECIERAN DEL REGISTRO, NO SE JUSTIFICARÍA LA PROTECCIÓN DE UN ADQUIRENTE QUE A SABIENDAS TOMÓ EL RIESGO.

EFFECTOS DE LA FE PUBLICA REGISTRAL.

EL EFECTO ESENCIAL DEL PRINCIPIO ES MANTENER EN SU ADQUISICIÓN AL TERCER ADQUIRENTE, AUNQUE DESPUÉS SE ANULE O RESUELVA EL DERECHO DEL OTORGANTE POR CAUSAS QUE NO CONSTEN EN EL REGISTRO. LA ADQUISICIÓN INMEDIATA EN SU FAVOR.

EL VERDADERO TITULAR DISPONDRÁ DE ACCIONES PERSONALES O REALES PARA OBTENER EL RESARCIMIENTO DE PERJUICIOS CONTRA EL CAUSANTE DE SUS PERJUICIOS. EL ESTADO QUEDA AL MARGEN DE TODO EL PROBLEMA DEL RESARCIMIENTO, POSICIÓN DIFERENTE A LO QUE SUCEDE EN LOS SISTEMAS DE INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA.

EFFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN, RESPECTO DE LOS ACTOS O CONTRATOS NULOS.

EL ARTÍCULO 2860 DE NUESTRO CÓDIGO CIVIL SIENTA EL PRINCIPIO DE QUE "LA INSCRIPCIÓN NO CONVALIDA LOS ACTOS O -- CONTRATOS QUE SEAN NULOS CON ARREGLO A LAS LEYES".

SE HA VISTO QUE NUESTRO SISTEMA, A TRAVÉS DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL, PROCURA ASEGURARSE DE QUE SÓLO TENGAN ACCESO AL REGISTRO LOS TÍTULOS VÁLIDOS Y PERFECTOS. DE ÉSTO, SI SE PRESENTA UN TÍTULO NULO PARA SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO, ÉSTE DEBE RECHAZARSE. SIN EMBARGO, HAY CASOS EN QUE SE PRESENTAN TÍTULOS NULOS O ANULABLES QUE POR NEGLIGENCIA DEL REGISTRADOR O POR CONTENER VICIOS QUE CAEN FUERA DE LA ÓRBITA DE APRECIACIÓN DE ÉSTE, TIENEN ENTRADA EN LOS LIBROS REGISTRALES. ES CUANDO VIENE LA INTERROGANTE Y SE HACE NECESARIO INVESTIGAR QUÉ EFECTO PRODUCE LA INSCRIPCIÓN RESPECTO A ESE ACTO O CONTRATO NULO.

EL PRECEPTO CITADO SE LIMITA A NO MODIFICAR LOS -- EFECTOS DEL CONTRATO O ACTO NULO. INSCRITO ÉSTE O AQUEL SE-- GUIRÁN SIENDO NULOS LOS SUBSECUENTES Y SE PODRÁ SOLICITAR LA-- ANULACIÓN DE ESE ASIENTO.

LA INSCRIPCIÓN, SI CUMPLE CON LOS REQUISITOS DE LAS LEYES, PESE A CONTENER EL ACTO NULO. EL REGISTRO SE REPUTARÁ VÁLIDA AUNQUE SEÑALE UNA SITUACIÓN INEXACTA, PERO TAL NO PRIVARÁ A LA INSCRIPCIÓN DE PRODUCIR SUS EFECTOS QUE SERÁN LOS -- DERIVADOS DEL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN.

CAPITULO NUMERO CUATRO

TERCEROS

- 1 TERCERO EN EL ORDEN CIVIL
- 2 TERCERO ADQUIRENTE
- 3 TERCERO REGISTRAL
- 4 REQUISITOS PARA SER TERCERO REGISTRAL
- 5 TERCEROS BENEFICIADOS CON EL REGISTRO
- 6 TERCEROS PERJUDICADOS CON EL REGISTRO
- 7 TERCEROS REGISTRALES CON DERECHO PERSONAL

AL ESTUDIAR LA NOCIÓN DE TERCEROS, HAY QUE DIFERENCIAR LA NOCIÓN DE TERCERO EN EL ORDEN CIVIL Y TERCERO PARA LOS EFECTOS DEL REGISTRO O TERCERO REGISTRAL.

1. TERCERO EN EL ORDEN CIVIL.

SE DEDUCE A CONTRARIO SENSU EL TERCERO CIVIL AL ANÁLISIS DEL ARTÍCULO 1625 DEL CÓDIGO CIVIL QUE DICE: "LOS CONTRATOS..... DESDE QUE SE PERFECCIONAN, OBLIGAN A LOS CONTRATANTES NO SÓLO AL CUMPLIMIENTO DE LO EXPRESAMENTE PACTADO, SINO TAMBIÉN A LAS CONSECUENCIAS QUE, SEGÚN, SU NATURALEZA, SON CONFORME A LA BUENA FE, AL USO O A LA LEY", O SEA, LOS QUE NO SON PARTE EN EL ACTO O CONTRATO SON LOS LLAMADOS TERCEROS.

LAS PERSONAS INTEGRANTES DE UNA RELACIÓN JURÍDICA SON PUES LAS PARTES QUE EN VIRTUD DE SU CONSENTIMIENTO PERSIGUEN EL EFECTO JURÍDICO DESEADO, EL CUAL SE PRODUCE DE MODO NECESARIO ENTRE LOS GENERADORES DE ESA VOLUNTAD, PERO SIN QUE AFECTE DE UN MODO FUNDAMENTAL A LOS EXTRAÑOS EN LA RELACIÓN JURÍDICA OBLIGACIONAL.

ESTOS EXTRAÑOS SON INNOMINADOS, LO INTEGRAN EL RESTO DE LA COLECTIVIDAD SOCIAL, LOS CUALES SON TERCEROS, QUE TIENEN UN DEBER GENERAL DE RESPETO O ABSTENCIÓN RESPECTO DE DICHO ACTO.

ESTE TERCERO CIVIL NO INTERESA PARA LOS EFECTOS DEL -

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. ES DECIR, NO INTERESA PORQUE NO UTILIZA EL REGISTRO, VEAMOS, PRIMUS VENDE A SECUNDUS UN DERECHO, SECUNDUS Y PRIMUS SON LAS PARTES EN LA RELACIÓN JURÍDICA Y TERTIUS, QUE TIENE LA OBLIGACIÓN DE RESPETO Y ABSTENCIÓN EN ESA RELACIÓN JURÍDICA, ES EL SUJETO INDETERMINADO.

2. TERCER ADQUIRENTE.

ESTE TERCERO ES EL QUE SIN HABER INTERVENIDO EN UN ACTO JURÍDICO O CONTRATO ESPECÍFICAMENTE DETERMINADO, POSTERIORMENTE ENTRA EN RELACIÓN CON ALGUNO DE LOS CONTRATANTES, PERO ENTRA EN RELACIÓN CON ÉL RESPECTO DE LA MISMA COSA QUE FUE MATERIA DEL PRIMER ACTO.

EJEMPLO, PRIMUS VENDE UN DERECHO A SECUNDUS, CON TODAS LAS FORMALIDADES DE LA LEY, PERO PRIMUS POSTERIORMENTE VUELVE A VENDER A TERTIUS EL MISMO DERECHO; TERTIUS ES TERCERO ADQUIRENTE PORQUE ENTRÓ EN RELACIÓN CON UNO DE LOS CONTRATANTES RESPECTO DE LA MISMA COSA QUE FUE MATERIA DEL PRIMER ACTO.

3.- TERCERO REGISTRAL.

DEBE ENTENDERSE COMO TERCERO REGISTRAL A AQUEL QUE SIN HABER INTERVENIDO EN UN ACTO JURÍDICO O CONTRATO ESPECÍFICAMENTE DETERMINADO, NO INSCRITO, ENTRA EN RELACIÓN CON ALGUNO

DE LOS CONTRATANTES, PERO EN RELACIÓN CON LA MISMA COSA QUE FUE MATERIA DEL PRIMER ACTO E INSCRIBE SU DERECHO.

ESTO ES, PRIMUS TIENE REGISTRADO UN DERECHO EL CUAL - VENDE A SECUNDUS SIN QUE ÉSTE REGISTRE SU TÍTULO DE PROPIEDAD, POSTERIORMENTE PRIMUS VENDE A TERTIUS EL MISMO DERECHO QUIEN LO ADQUIERE CONFIADO EN LO QUE MANIFIESTA EL ASIEN-- TRAL, E INSCRIBE SU DERECHO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

4.- REQUISITOS PARA SER TERCERO REGISTRAL

EL TERCERO REGISTRAL NECESITA SER PROTEGIDO POR LA - FE PÚBLICA REGISTRAL LOS SIGUIENTES REQUISITOS:

1.- HABER ADQUIRIDO DE BUENA FE.

DEBE ENTENDERSE POR BUENA FE EL DESCONOCIMIENTO DE LA VERDADERA SITUACIÓN JURÍDICA DEL DERECHO ADQUIRIDO EN LO QUE EL REGISTRO REFLEJA DE INEXACTO, O SIMPLEMENTE EL DESCONOCI-- MIENTO DE UNA POSIBLE INEXACTITUD REGISTRAL. ÉSTA FALTA DE - CONOCIMIENTO CREA EN EL SUJETO LA CREENCIA DE QUE EL REGISTRO COINCIDE CON LA REALIDAD JURÍDICA.

SI EXISTE UN DERECHO, INSCRIBIBLE NO INSCRITO, Y SEA_

CONOCIDA SU EXISTENCIA POR EL ADQUIRENTE, SE PODRÁ HABLAR DE -
MALA FE.

2.- HABER ADQUIRIDO A TÍTULO ONEROSO.

ESTE ES UN REQUISITO QUE SE ESTABLECE POR RAZONES DE -
EQUIDAD. LA LEY PROTEGE AL ADQUIRENTE A TÍTULO ONEROSO PORQUE
SI ÉSTE FUERA PRIVADO DE SU DERECHO, SUFRIRÍA UN GRAVE QUEBRAN
TO EN SU PATRIMONIO EN TANTO QUE EL ADQUIRENTE A TÍTULO GRATUI
TO SÓLO SE LE PRIVARÍA DE UN BENEFICIO, SIN HACERLO PADECER --
PERJUICIO ALGUNO, COMO TAMPOCO LO PADECERÍA EL QUE DONÓ, PUES
LO QUE HABÍA DADO GRATUITAMENTE AL DONATARIO YA HABÍA SALIDO -
DE SU PATRIMONIO Y EN NADA LE AFECTA ECONÓMICAMENTE EL QUE EL
DERECHO PASE DEL PATRIMONIO DEL DONATARIO AL DEL CAUSANTE DEL
DONANTE.

LOS ADQUIRENTES A TÍTULO ONEROSO DEBEN TENER DISTINTO
TRATO DE LOS ADQUIRENTES A TÍTULO GRATUITO. LA ANULACIÓN DEL
ACTO CAUSA A LOS PRIMEROS UN PERJUICIO NO COMPARABLE CON EL --
QUE SE OCACIONARÍA A LOS SEGUNDOS.

PROTEGIENDO A LOS ADQUIRENTES A TÍTULO ONEROSO ES COMO
VERDADERAMENTE SE AMPARA AL TRÁFICO JURÍDICO.

3.- HABER ADQUIRIDO DEL TITULAR SEGÚN EL REGISTRO.

ADQUIRIR DE LA PERSONA QUE SEGÚN EL REGISTRO APAREZCA
CON FACULTADES PARA TRANSMITIR; QUIEN CON SU TÍTULO ADQUISITI-

VO PROVOCA UNA PRIMERA INSCRIPCIÓN NO ES TERCERO REGISTRAL, -
NI GOZA DE LA PROTECCIÓN DE LA FE PÚBLICA REGISTRAL, PUESTO -
QUE ANTES DE LA INMATRICULACIÓN NO HAY TAL CONTENIDO REGIS- -
TRAL, PUES LOS LIBROS SÓLO CONSTATAN QUE LA FINCA NO CONSTA -
MATRICULADA.

EXISTE EL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN QUE FACULTA O PRE-
SUME QUE EL DERECHO REGISTRADO EXISTE Y PERTENECE A SU TITU--
LAR; ES REQUISITO INDISPENSABLE QUE EL TRANFERENTE SEA PRECI-
SAMENTE EL TITULAR REGISTRAL. ÉSTA APARIENCIA JUSTIFICA LA -
CONFIANZA DEL ADQUIRENTE Y LO MUEVE A CONTRATAR.

4.- REGISTRO DEL DERECHO DEL ADQUIRENTE,

ELLO ES PERFECTAMENTE NATURAL, YA QUE LA PROTECCIÓN -
REGISTRAL ÚNICAMENTE DEBE BENEFICIAR AL SUJETO QUE HAYA INS--
CRITO SU TÍTULO, MIENTRAS QUE AQUEL QUE BASA SU JUSTIFICACIÓN
EN EL DESCUIDO O NEGLIGENCIA Y QUE PUDIENDO INSCRIBIR NO LO -
HIZO; ES INDISCUTIBLE QUE SOLO AL QUE HAYA INSCRITO SU DERE--
CHO PUEDE ATRIBUIRSE LA CUALIDAD PRIVILEGIADA DE TERCERO RE-
GISTRAL.

5.- TERCEROS BENEFICIADOS CON EL REGISTRO

LOS TERCEROS REGISTRALES PUEDEN SER BENEFICIADOS, POR-
QUE SU INTERÉS NO SEA CONTRARIO A REGISTRO, O PERJUDICADOS POR

QUE SIENDO SU DERECHO INSCRIBIBLE NO INSCRITO O INSCRITO CON -
POSTERIORIDAD Y CONTRARIO A REGISTRO, RESULTAN CULPABLES POR -
SU OMISIÓN DE CUMPLIMIENTO A LA LEY REGISTRAL O POR SU NEGLI--
GENCIA O ABANDONO DE SU PROPIO INTERÉS.

VEAMOS LOS TERCEROS REGISTRALES BENEFICIADOS POR EL RE
GISTRO.

PRIMUS, TITULAR DE UN DERECHO REGISTRADO, TRANSFIERE A
SECUNDUS, ESE DERECHO QUE ÉSTE REGISTRA. EL CONTRATO ES NULO
POR ALGUNA CAUSA IMPUTABLE A PRIMUS.

PRIMUS PUEDE EJERCITAR UNA ACCIÓN EN CONTRA DE SECUN--
DUS, AUNQUE, HAYA INSCRITO ÉSTE SU DERECHO. SI VE EN ESTE CON
TRATO QUE POR SER NULO ES PROBLEMA ENTRE PARTES DEL ACTO NULO.
SI SE DECLARA LA NULIDAD DEL CONTRATO Y DEL ASIENTO, REVIVE EL
ASIENTO A FAVOR DE PRIMUS PERO SI SECUNDUS, QUE ADQUIRIÓ DE --
PRIMUS, TRANSFIERE SU DERECHO A TERTIUS, QUIEN A SU VEZ REGIS
TRA EL DERECHO; TERTIUS HA ADQUIRIDO DE BUENA FE, A TÍTULO ONE
ROSO, DEL TITULAR REGISTRAL Y REGISTRÓ SU DERECHO, ENTONCES --
REÚNE LOS REQUISITOS DEL TERCERO REGISTRAL.

SE DEBE SOSTENER A TERTIUS EN SU DERECHO, AUNQUE COMO
HEMOS VISTO LA INSCRIPCIÓN NO CONVALIDA LOS ACTOS O CONTRATOS
QUE SEAN NULOS CON ARREGLO A LAS LEYES.

EL PRIMER ACTO AFECTADO DE NULIDAD SIGUE SIENDO NULO,

PERO LOS EFECTOS DE ESA NULIDAD NO PUEDEN ALCANZAR A TERCEROS REGISTRALES DE BUENA FE Y DEBE ÉSTE DE SER MANTENIDO EN SU ADQUISICIÓN.

HAN EXISTIDO INNUMERABLES DISCUSIONES ACERCA DEL AL--CANCE QUE DEBE DARSE A LA PROTECCIÓN DE QUIEN ACUDE AL REGISTRO Y ES TERCERO REGISTRAL, EN EL SUPUESTO DE QUE LA CAUSA DE INVALIDEZ DEL CONTRATO, ENTRE PRIMUS Y SECUNDUS, SEA LA NULIDAD ABSOLUTA O LA INEXISTENCIA.

EN EFECTO, LOS PRINCIPIOS REGISTRALES NO SE IDEARON PARA PROTEGER AL FALSO TITULAR REGISTRAL, SINO AL VERDADERO TITULAR. A QUIEN PROTEGE EL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN SI ESTABLECE QUE EL DERECHO REGISTRADO SE PRESUME QUE EXISTE Y QUE PERTENECE A SU TITULAR INDUDABLEMENTE QUE AL VERDADERO TITULAR; A QUIEN SI NO AL VERDADERO TITULAR PROTEGE EL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO, DERIVADO DEL PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO, QUE PROTEGE AL TITULAR REGISTRAL CONTRA TODO TÍTULO POSTERIOR QUE NO HAYA SIDO CONSENTIDO POR ÉL.

EL PROTEGIDO, EN EL CASO QUE CONTEMPLAMOS, ES EL ADQUIRENTE DE BUENA FE, AQUÉL A QUIEN SE LE OCULTÓ EL FRAUDE; PERO EL AUTOR DE ÉSTE SUFRIRÁ SANCIONES PENALES Y CIVILES.

AHORA BIEN, PENSEMOS QUÉ ES LO QUE OCURRE EN LOS CASOS DE SUPLANTACIÓN O FALSIFICACIÓN.

HAY CONFLICTO POR UNA PARTE, EL LEGÍTIMO DERECHO DEL PROPIETARIO DE LA COSA QUE TIENE UN TÍTULO LEGÍTIMO Y QUE INSCRIBIÓ, Y POR OTRO TAMBIÉN EL DERECHO RESPETABILÍSIMO DE LOS TERCEROS REGISTRALES.

HAY UN CHOQUE DE INTERESES, UN CONFLICTO ENTRE DOS PERSONAS DE BUENA FE. CÓMO DEBE RESOLVERSE EL CONFLICTO.

FRENTE AL SUPUESTO DE QUE EL PERJUICIO QUE SUFRE EL TERCERO ES ECONÓMICAMENTE EQUIVALENTE AL QUE SUFRE EL DUEÑO ORIGINAL DE LA COSA, PORQUE PRIMUS Y TERTIUS VAN A PERDER UNA COSA QUE TIENE UN VALOR DETERMINADO Y ESE VALOR ES LO MISMO PARA PRIMUS QUE PARA TERTIUS Y COMO LA FUNCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD ES PROTEGER A LOS TERCEROS DADO QUE SI SE ACEPTA LA TESIS CONTRARIA NO HABRÍA SEGURIDAD EN LAS OPERACIONES INMOBILIARIAS, SIN LUGAR A DUDA EL CONFLICTO DEBE RESOLVERSE EN BENEFICIO DEL TERCERO, INDEPENDIENTEMENTE DE QUE CON ÉSTO SE DAN AL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, EFECTOS CONSTITUTIVOS, QUE NO ENCAJAN EN NUESTRO SISTEMA.

NI EN EQUIDAD NI EN ESTRICTO DERECHO ES CORRECTA LA SOLUCIÓN, NO CREO QUE LA RAZÓN DE QUE EL TERCERO OBRÓ DE BUENA FE E INSCRIBIÓ SU TÍTULO SEA RAZONABLE PARA PREFERIR AL TERCERO SOBRE EL LEGÍTIMO PROPIETARIO. LO MISMO LE SUCEDE AL VERDADERO DUEÑO YA QUE ADQUIRIÓ DE BUENA FE E INSCRIBIÓ SU TÍTULO PRECISAMENTE PARA RECIBIR LA PROTECCIÓN REGISTRAL.

TAMBIÉN SE DICE QUE EL REGISTRO ES UN VEHÍCULO DE INFORMACIÓN ÚNICO PARA TERCEROS, EL ACTO INSCRITO SE REPUTA EXISTENTE Y VÁLIDO PARA LOS TERCEROS; Y POR OTRA PARTE, TAMBIÉN SE REPUTA EXACTO RESPECTO DE LOS MISMOS TERCEROS, DE SUERTE QUE PARA PONER AL TERCERO EN POSIBILIDAD DE PERDER LO QUE ADQUIRIÓ BASADO EN EL REGISTRO, ES DERRUMBAR TODO EL SISTEMA REGISTRAL. CREO QUE NO ES RIGUROSAMENTE EXACTO.

EL TERCERO DEBE SER PROTEGIDO, PERÓ ESA PROTECCIÓN NO DEBE ALCANZAR CASOS EXTREMOS, QUE SON DELICTUOSOS, COMO LA SUPLANTACIÓN Y LA FALSIFICACIÓN.

LA SEGURIDAD JURÍDICA ES UNO DE LOS MÁS ALTOS VALORES EN MATERIA REGISTRAL, PERO LA JUSTICIA TAMBIÉN ES UN ALTO VALOR JURÍDICO Y EN NUESTRA CONSTITUCIÓN FEDERAL ANTE EL CONFLICTO DE ESTOS DOS VALORES JURÍDICOS, LOS ARTÍCULOS 14 Y 16 DE NUESTRA CARTA MAGNA DAN LA PAUTA A LA JUSTICIA: "NADIE PUEDE SER PRIVADO DE SUS PROPIEDADES O POSESIONES SIN SER OÍDO EN JUICIO",

EN LO QUE HEMOS COMENTADO LA APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE LA FE PÚBLICA REGISTRAL CON SUS ALCANCES EXTREMOS PRODUCE COMO CONSECUENCIA PRIVAR AL LEGÍTIMO PROPIETARIO DE SUS BIENES -- SIN HABER SIDO OÍDO NI VENCIDO EN JUICIO.

ES CIERTO, TAMBIÉN QUE SE PRODUCE UN GRAVE PERJUICIO, TAN GRAVE COMO EL DEL DUEÑO, PARA EL TERCERO DE BUENA FE, CON NUESTRO PUNTO DE VISTA. TAN DIGNO DE PROTECCIÓN ES UNO COMO EL

OTRO, PERO EL TERCERO DEBE SER PROTEGIDO POR LA REGLA GENERAL; EN ESOS CASOS DE SUPLANTACIÓN Y FALSIFICACIÓN, DEBE PREVALECER LA JUSTICIA SOBRE LA SEGURIDAD JURÍDICA DERIVADA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

EN SÍNTESIS, DEBE SUBSISTIR LA PROTECCIÓN PARA LOS TERCEROS DERIVADOS DE LA APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE LA FE PÚBLICA REGISTRAL, PERO CUANDO MENOS EN LOS CASOS DE FALSIFICACIÓN Y DE SUPLANTACIÓN, DEBE PREVALECER EL INTERÉS LEGÍTIMO DEL PROPIETARIO.

6.- TERCEROS PERJUDICADOS CON EL REGISTRO.

VEAMOS AHORA, LOS TERCEROS PERJUDICADOS POR EL REGISTRO.

PRIMUS, VENDE A SECUNDUS QUIEN NO INSCRIBE, COMO PRIMUS TIENE REGISTRADO SU DERECHO Y SIGUE APARECIENDO COMO TITULAR DE SU DERECHO EN EL REGISTRO, EL REGISTRADOR SE VERÁ OBLIGADO A -- INSCRIBIR LA VENTA QUE EL MISMO PRIMUS HAGA POSTERIORMENTE A -- TERTIUS, SI ÉSTE OCURRE PRIMERAMENTE AL REGISTRO, EN ESTE CASO SECUNDUS, TERCERO RESPECTO DE LA OPERACIÓN ENTRE PRIMUS Y TER-- TIUS RESULTA PERJUDICADO POR LAS CONSECUENCIAS DE SU OMISIÓN, - AL NO HABER CUMPLIDO CON LA LEY QUE MANDA INSCRIBIR EN EL REGIS-- TRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD SU OPERACIÓN DE COMPRA VENTA; TER-- TIUS, TERCERO RESPECTO DE LA OPERACIÓN ENTRE PRIMUS Y SECUNDUS RESULTA BENEFICIADO COMO ADQUIRENTE DE BUENA FE POR HABER CON-

FIADO EN EL REGISTRO Y CUMPLIDO CON LA LEY.

SI NINGUNO DE LOS COMPRADORES, SECUNDUS Y TERTIUS, INSCRIBE EN EL REGISTRO, SU TÍTULO RESPECTIVO, AMBOS SON TERCEROS RESPECTO DE PRIMUS COMO TITULAR REGISTRAL, QUIEN CONTINÚA CON SU TÍTULO REGISTRADO A SU FAVOR, YA QUE AQUELLOS NO HAN INSCRITO; ESTOS COMPRADORES TERCEROS, RESULTAN PERJUDICADOS FRENTE A PRIMUS QUE APARECE SER EL TITULAR REGISTRAL EN SU ASIENTO RESPECTIVO, POR NO CUMPLIR AQUELLOS CON LO ORDENADO EXPRESAMENTE POR LA LEY, PARA QUE SUS TÍTULOS PRODUZCAN EFECTOS EN CONTRA - DE TERCEROS.

DESDE LUEGO QUE EL RESPONSABLE COMETE FRAUDE Y PUEDE - SER CONDENADO A LA REPARACIÓN DEL DAÑO; PERO EL JUEZ NO PODRÍA ANULAR LA SEGUNDA OPERACIÓN ENTRE PRIMUS Y TERTIUS, QUE SE HUBIERE INSCRITO ANTES QUE LA PRIMERA OPERACIÓN ENTRE PRIMUS Y - SECUNDUS, DEBIDO A LA APARIENCIA JUDICIAL DEL VENDEDOR Y COMO LA LEY ORDENA QUE SI LA COSA VENDIDA FUERE INMUEBLE, PRIVARÁ - LA VENTA QUE PRIMERO SE HAYA REGISTRADO.

TAMBIÉN ORDENA LA LEY, QUE LA VENTA DE COSA AJENA ES - NULA Y EL VENDEDOR ES RESPONSABLE DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS SI PROCEDE CON DOLO O MALA FE; DEBIÉNDOSE TENER EN CUENTA LO QUE DISPONE EN EL TÍTULO RELATIVO AL REGISTRO PÚBLICO PARA LOS -- ADQUIRENTES DE BUENA FE.

ASIMISMO, ORDENA "LA VENTA DE BIENES RAÍCES NO PRODUCIRÁ EFECTOS CONTRA TERCEROS SINO DESPUÉS DE REGISTRADA", SEÑALÁNDOSE TAMBIÉN EN EL ARTÍCULO 2861, QUE NO SE INVALIDARÁN LOS ACTOS O CONTRATOS NULOS CON ARREGLO A LAS LEYES CUANDO SE OTORGUEN O CELEBREN POR PERSONAS QUE EN EL REGISTRO APAREZCAN CON DERECHO A ELLO, NO SE INVALIDARÁN EN CUANTO A TERCEROS DE BUENA FE, UNA VEZ INSCRITOS AUNQUE DESPUÉS SE ANULE O RESUELVA EL DERECHO DEL OTORGANTE.

7.- TERCEROS REGISTRALES CON DERECHO PERSONAL

POR ÚLTIMO Y PARA FINALIZAR ESTE TEMA RESTA REFERIRNOS AL PROBLEMA SUSCITADO ENTRE SI EL CONCEPTO DE TERCERO REGISTRAL ES SOLAMENTE REQUERIDO A LOS TENEDORES DE DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES, O SI TENEDORES DE DERECHOS PERSONALES DE NATURALEZA ECONÓMICA TIENE ESE CARÁCTER.

NUESTRA H. CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA SOSTIENE EL CRITERIO DE QUE "POR TERCERO PARA LOS EFECTOS DEL REGISTRO DEBE ENTENDERSE A AQUÉL QUE, SIN INTERVENIR EN EL ACTO CONTRACTUAL, DERIVA SUS DERECHOS DE TITULAR CON UN TÍTULO INSCRITO RESPECTO DEL MISMO INMUEBLE O EN OTROS TÉRMINOS, TERCERO ES AQUEL QUE SIN HABER TENIDO INTERVENCIÓN EN EL ACTO O CONTRATO DE QUE SE TRATA DERIVA SUS DERECHOS DE UN TÍTULO QUE TIENE EL MISMO ORIGEN QUE EL IMPULGNADO POR LA FALTA DE REGISTRO".

VEAMOS, PRIMUS OBTIENE UN EMBARGO SOBRE BIENES DE SU DEUDOR PERSONAL SECUNDUS Y LO REGISTRA, SE PRESENTA EN EL JUICIO CORRESPONDIENTE TERTIUS, QUE ES ACREEDOR HIPOTECARIO PERO CUYO TÍTULO NO OBRA INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, DEBE DE PREVALECCER EL DERECHO HIPOTECARIO Y PAGARSE A TERTIUS PRIMERAMENTE, A PESAR DE LO ORDENADO EXPRESAMENTE EN EL ARTÍCULO 2771 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO AL DECIRNOS: "LA HIPOTECA NUNCA ES TÁCITA, NI GENERAL; PARA PRODUCIR EFECTOS CONTRA TERCEROS NECESITA SIEMPRE DE REGISTRO..."

AL EMBARGANTE SE LE DEBE DE DAR LA CALIDAD DE TERCERO REGISTRAL HASTA QUE SU DERECHO SE DETERMINA EN CUANTO AL OBJETO MATERIA SOBRE UN BIEN DETERMINADO DE SU DEUDOR, UNA VEZ INSCRITO ESE EMBARGO ES ACREEDOR REGISTRAL, YA QUE ANTES NO TENÍAN SU DERECHO O INTERÉS JURÍDICO PROTEGIDO POR EL REGISTRO, SOBRE BIENES ESPECÍFICAMENTE SEÑALADOS Y FRENTE A TODO EL MUNDO SINO EN FORMA ABSTRACTA Y GENERAL NO CONCRETA Y SÓLO ENTRE PARTES.

EL EMBARGANTE INSCRIBE SU DERECHO SOBRE BIENES DETERMINADOS DE SU DEUDOR; POR ELLO DEBE DE SER PROTEGIDO POR EL REGISTRO, A CUYOS BENEFICIOS SE HA ACOGIDO, FRENTE A TODO EL MUNDO Y EN ESPECIAL CONTRA LOS TERCEROS INTERESADOS, AUNQUE LOS DERECHOS SEAN REALES NO INSCRITOS O REGISTRADOS CON POSTERIORIDAD A LOS DEL EMBARGO, PUESTO QUE POR CARECER DEL REQUISITO LEGAL DEL REGISTRO, RESULTEN INEFICACES CONTRA LOS DERECHOS INSCRITOS.

NO TENDRÁ CASO QUE LA LEY ORDENE LA INSCRIPCIÓN DE LOS

EMBARGOS PROVENIENTES DE DERECHOS PERSONALES, COMO SE DISPONE - EN LOS ARTÍCULOS 2845 FRACCIÓN IX, 2893 FRACCIÓN IX Y 2894 FRACCIÓN II DEL CÓDIGO CIVIL; Y 736 DEL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, SI ESAS INSCRIPCIONES NO VAN A PRODUCIR EFECTOS CONTRA TERCEROS.

NO HAY POR QUE PREVER LA SANCIÓN JURÍDICA DE INEFICACIA CONTRA TERCEROS PARA LOS ACTOS QUE NO SE REGISTREN SI AL FIN Y AL CABO SIN ESTAR INSCRITOS LOS DERECHOS REALES VAN A CAUSAR PERJUICIO A TERCEROS Y A LOS ACREEDORES REGISTRALES SÓLO PORQUE SE TRATA DE UN DERECHO REAL.

NO SE DEBE LIMITAR EL CONCEPTO DE TERCERO REGISTRAL A LOS QUE TENGAN UN DERECHO REAL, DADO QUE, TAMBIÉN INGRESAN AL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD ALGUNOS DERECHOS PERSONALES, COMO ES EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES POR UN PERÍODO MAYOR DE SEIS AÑOS Y AQUELLOS EN QUE HAYA ANTICIPOS DE RENTAS POR MÁS DE TRES.

LOS DERECHOS REGISTRADOS VALEN Y TIENEN EFICACIA CONTRA LOS TERCEROS INTERESADOS, AUNQUE SU DERECHO O INTERÉS JURÍDICAMENTE PROTEGIDO SEA DE NATURALEZA REAL O NO, PUES LO INSCRIBIBLE NO INSCRITO NO PRODUCE PERJUICIOS A TERCEROS Y MUCHO MENOS A LOS ACREEDORES REGISTRADOS, SEGÚN LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 2859 DEL ORDENAMIENTO YA CITADO.

EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEBE DE ASEGURAR Y PROTEGER LOS DERECHOS INSCRIBIBLES QUE INGRESEN AL SENO DE ESA

INSTITUCIÓN, CONTRA LOS QUE FUEREN INSCRIBIBLES PERO QUE NO CONSTEN INSCRITOS, SEGÚN LOS PRINCIPIOS REGISTRALES QUE LE SIRVEN DE FUNDAMENTO. DE OTRA MANERA, LOS DERECHOS REGISTRADOS SERÍAN PROTEGIDOS PARCIALMENTE MIENTRAS NO SE PRESENTEN PARA SU REGISTRO - AQUELLOS DERECHOS REALES, INSCRIBIBLES PERO NO INSCRITOS.

POR ESTOS MOTIVOS EL REGISTRO SERÍA UNA INSTITUCIÓN QUE NO TENDRÍA LA FINALIDAD Y EL OBJETO QUE SE PERSIGUE CON SU CREACIÓN.

C O N C L U S I O N E S

1. EL REGISTRO PÚBLICO, ES LA INSTITUCIÓN TÉCNICO-JURÍDICA, QUE POR MEDIO DE LA PUBLICIDAD DA PLENA SEGURIDAD AL TRÁFICO JURÍDICO INMOBILIARIO.
2. LOS PRINCIPIOS REGISTRALES SON LOS ELEMENTOS NECESARIOS PARA EL MEJOR DESENVOLVIMIENTO DE LA INSTITUCIÓN Y A -- TRAVÉS DE LOS CUALES SE REALIZA LA SEGURIDAD DEL TRÁFICO JURÍDICO INMOBILIARIO.
3. LA INSCRIPCIÓN O ANOTACIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DEBE - DE SER SIEMPRE A INSTANCIA DE PARTE.
4. PARA REGISTRAR UN DERECHO O UN ACTO SOBRE UN BIEN INMUEBLE TIENE ÉSTE QUE ESTAR PREVIAMENTE INSCRITO.
5. EL TÍTULO QUE SE PRESENTE A SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO TENDERÁ A SER SIEMPRE VÁLIDO Y PERFECTO.
6. SÓLO PUEDE CONSENTIR EN EL REGISTRO PÚBLICO EL TITULAR DEL DERECHO AFECTADO Y LOS TRIBUNALES EN LOS CASOS QUE EXPRESAMENTE MARCA LA LEY.
7. LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO, PUBLICA EL ACTO QUE EXTRARREGISTRALMENTE SE HA CELEBRADO, EN CUANTO AL DERECHO EN ÉL CONSIGNADO.

8. LA FINCA O INMUEBLE DEBE DE SER EL SOPORTE DE TODOS --
LOS DERECHOS QUE SOBRE DE ELLA RECAEN, LOS CUALES DEBEN
DE ESTAR PERFECTAMENTE DETERMINADOS.
9. LA PROTECCIÓN REGISTRAL SE OTORGA A QUIENES INSCRIBEN --
EN EL REGISTRO SUS TÍTULOS, POR EL ORDEN DE INGRESO DE
AQUELLOS.
10. LO QUE EL REGISTRO PÚBLICO DECLARA O PUBLICA SE PRESUME
EXACTO CON PRESUNCIÓN JURIS TANTUM.
11. EL CONTENIDO DE LAS ANOTACIONES DEL REGISTRO PÚBLICO SE
PRESUME SIEMPRE EXACTO EN BENEFICIO DE TERCEROS.
12. POR TERCERO REGISTRAL DEBE ENTENDERSE AQUÉL QUE SIN HA-
BER INTERVENIDO EN UN ACTO JURÍDICO O CONTRATO ESPECÍFI-
CAMENTE DETERMINADO, NO INSCRITO, ENTRA EN RELACIÓN CON
ALGUNO DE LOS CONTRATANTES, PERO EN RELACIÓN CON LA MIS-
MA COSA QUE FUE MATERIA DEL PRIMER ACTO E INSCRIBE SU -
DERECHO.
13. LOS BENEFICIOS DEL REGISTRO PÚBLICO NO DEBEN DE NINGUNA
MANERA ALCANZAR LOS CASOS DE SUPLANTACIÓN DE PERSONAS -
NI DE FALSIFICACIÓN.
14. DEBEN DE SER BENEFICIADOS POR EL REGISTRO PÚBLICO TANTO
LOS TITULARES DE DERECHOS REALES ASÍ COMO AQUELLOS DE -
DERECHOS PERSONALES.

B I B L I O G R A F I A

1. CAMPUSANO Y HORMA FERNANDO.- LEGISLACIÓN HIPOTECARIA, SEGUNDA EDICIÓN. MADRID. EDITORIAL RUS.
2. CASTRO MARROQUÍ MARTÍN.- DERECHO DE REGISTRO.- PRIMERA EDICIÓN. MÉXICO. EDITORIAL PORRÚA.
3. CORRAL Y DE TERESA LUIS.- DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL. SEGUNDA EDICIÓN.- MÉXICO. EDITORIAL PORRÚA.
4. DICCIONARIO DE LA REAL ACADEMIA DE LA LENGUA ESPAÑOLA.
5. FLORES MARGADANT S. GUILLERMO.- DERECHO ROMANO.- SEXTA EDICIÓN. MÉXICO. EDITORIAL ESFINGE.
6. GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ JERÓNIMO. ESTUDIOS DE DERECHO HIPOTECARIO. SEGUNDA EDICIÓN, MADRID. EDITORIAL RUS.
7. LACRUZ BERDEJO JOSÉ LUIS.- LECCIONES DE DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL. SEGUNDA EDICIÓN, BARCELONA, EDITORIAL BOSCH.
8. MARÍN PÉREZ PASCUAL. INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DEL DERECHO REGISTRAL. PRIMERA EDICIÓN. MADRID, EDITORIAL. REVISTA DE DERECHO PRIVADO.
9. OLIVER BIENVENIDO.- DERECHO INMOBILIARIO ESPAÑOL. PRIMERA EDICIÓN. MADRID.- EDITORIAL RUS.
10. PÉREZ LASALA JOSÉ LUIS.- DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL. PRIMERA EDICIÓN. BUENOS AIRES. - EDITORIAL DEPALMA,
11. ROCA SASTRE RAMÓN.- INSTITUCIONES DE DERECHO HIPOTECARIO. QUINTA EDICIÓN. BARCELONA. EDITORIAL BOSH.

12. SÁENZ FERNÁNDEZ ANGEL.- INSTITUCIONES DE DERECHO HIPOTECARIO. SEGUNDA EDICIÓN. MADRID. EDITORIAL.
13. RIPERT GEORGE Y JEAN BOULANGER.- TRATADO DE DERECHO CIVIL PRIMERA EDICIÓN. BUENOS AIRES.- EDITORIAL LA LEY.

L E G I S L A C I O N

- 1 LEY HIPOTECARIA ESPAÑOLA DE 1861
- 2 CÓDIGO CIVIL ESPAÑOLA DE 1889
- 3 LEY HIPOTECARIA ESPAÑOLA DE 1942
- 4 CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES - EN MATERIA COMÚN Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL DE 1928.
- 5 CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE MÉXICO DE 1937.
- 6 CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO DE 1956.
- 7 REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL ESTADO DE MÉXICO DE 1980.