

DR 19 41

Asignatura Derecho Civil 3. Título, Sistema Registral Español. Principios y Crítica. Tema número 31.

Autor, Antonio Pedreira Andrade. Día de grabación, 1 de abril de 1980. Los principios informantes del Sistema Registral Español son a principio de inscripción.

Hace referencia al papel o función que la inscripción en el registro cumple respecto de las transmisiones inmobiliarias. En los sistemas donde la inscripción registral de las enajenaciones es ineludible para que tales transmisiones se tengan por jurídicamente existente, se dice que la inscripción es constitutiva. Pero eso sucede en nuestro sistema únicamente al tratarse de la hipoteca, así como en ciertos supuestos de legislación especial, porque en derecho español la inscripción es por lo general meramente declarativa, en el sentido de que los derechos ingresan en el registro una vez que en el mundo jurídico extra-registral se encuentran eficazmente constituidos.

La inscripción añade efectos que habrán de estudiarse, pero supone la existencia del derecho en favor de quien solicita la inscripción. El mayor estímulo a la inscripción radica en que ésta es imprescindible para poder hipotecar, y como la hipoteca constituye un medio importantísimo como garantía de préstamos, la previsible conveniencia de obtener créditos con la garantía hipotecaria de inmuebles constituye, de hecho, el más poderoso aliciente de la inscripción de los mismos en el registro de la propiedad. En fin, otro aliciente de importancia que se ha traducido en cauces procesales muy usuales y eficaces viene dado por la efectividad que el derecho inscrito puede encontrar a través de la acción regulada en el artículo 41 de la ley hipotecaria, por el cual se establece un medio protector de la propiedad inscrita mucho más sencillo y menos problemático que la acción reivindicatoria.

Estrechamente unido a este acerto, surge el punto de si la inscripción es voluntaria o si se impone con el carácter de necesaria en nuestra legislación. A lo que debe responderse que, al no ser elemento integrante, salvo en la hipoteca de la mecánica transmisoria de los derechos, la inscripción es, en principio, de carácter voluntario. b. Principio de especialidad.

Exige que la consignación en el registro de los datos susceptibles de publicidad ha de verificarse en términos concretos y puntualizados en todos sus extremos, indicando, en su caso, con toda exactitud, el alcance e importe de los grabámenes. Muchas y variadas son las aplicaciones de este principio sancionadas legalmente. Así, entre otras, cabe señalar.

I. El registro ha de llevarse por fincas y se concreta en el folio referente a cada una de ellas, de forma que todas las inscripciones, anotaciones y cancelaciones posteriores relativas a la misma finca se practicarán a continuación. Asimismo, se harán constar en el propio folio los derechos reales limitados, los de garantía y, en general, cualquier carga o limitación del dominio o de los derechos reales, pues de otra manera no afectarán a terceros. II.

Se especifican legalmente los títulos, actos y contratos susceptibles de inscripción. III. Habrá de puntualizarse la persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción.

IV. Se indican con toda concreción por la ley las circunstancias que se han de expresar en toda inscripción que se hagan en el registro. Artículo 9º de la Ley Hipotecaria V. Las inscripciones de hipoteca expresarán el importe de la obligación asegurada y el de los intereses, si se hubieran estipulado.

VI. Cuando se hipotequen varias fincas a la vez por un solo crédito, se determinará la cantidad o parte de grabamen de que cada una debe responder. C. Principio de arrogación.

El registrador no puede proceder de oficio. La inscripción ha de ser solicitada por alguna de las personas que legalmente se indica. D. Principio de legalidad.

Viene a impedir el ingreso en el registro de los títulos legalmente defectuosos, ya que la inscripción añade notables efectos al derecho inscrito a develarse por su adecuación al orden jurídico. La tarea calificadora recae fundamentalmente sobre la legalidad de las formas extrínsecas del documento público, así como acerca de la competencia del funcionario que los pide, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto dispositivo, contenido en las escrituras públicas por lo que resulta de ellas y de los asientos del registro. E. Tracto sucesivo.

Constituye una exigencia de orden interno de los asientos, de forma que el acto cuya inscripción se solicita ha de venir otorgado por el titular que como tal figura en el asiento hasta entonces vigente. De esta manera se produce una concatenación de los asientos expresiva de la sucesión histórica de titulares. F. Prioridad.

Establece un rango entre los derechos inscritos con sujeción a la regla prior tempore posior jure. Como en nuestro derecho, salvo en el caso de la hipoteca, los derechos nacen fuera del registro, su fecha de ingreso en él puede modificar la preferencia existente entre ellos en la realidad extra-registral. Por eso tiene importancia la fecha con que efectivamente entran en el registro.

G. Principio de legitimación. Este principio y el de publicidad protectora de terceros adquirentes son de capital importancia en la dinámica del registro de la propiedad. Constituyen las dos vertientes fundamentales de la publicidad registral.

Lanzados ambos hacia fuera del registro, expresan las más importantes proyecciones de carácter sustantivo emanadas de los asientos. En estos principios radica en gran medida el robustecimiento que la inscripción añade a los derechos. El principio de legitimación propende a hacer efectivo en la realidad extra-registral lo que la inscripción publica.

Entraña una protección a favor del titular inscrito emanada del asiento registral que surte todos los efectos mientras no se pruebe la inexactitud del mismo. La formulación legal de este importante régimen jurídico se encuentra en el artículo 38, párrafo 1º de la ley hipotecaria. Al decir a todos los efectos legales, se presumirá que los derechos reales inscritos en el registro

existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento registral respectivo.

En otro sentido, obedece a la misma idea el artículo 97 de la ley hipotecaria al expresar el reverso de la propia doctrina. Cancelado un derecho, se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiera. H. PRINCIPIO DE PROTECCIÓN A TERCEROS ADQUIRENTES.

Es este el punto doctrinalmente cumbre que la publicidad alcanza respecto de la mecánica transmisoria del dominio de los derechos reales. Si el ámbito propio del principio de legitimación se encuentra informado por la presunción juris tantum, al entrar ahora en el que nos ocupa, pasamos al área de la presunción juris ete jure, que no admite prueba en contrario. De ahí la importancia del artículo 34 de la ley hipotecaria, en donde se ordena mediante ciertos requisitos mantener en todo caso el derecho de quien adquirió confiado en el contenido del registro.

Precisamente por venir este adquirente de fuera de las relaciones jurídicas publicadas por el asiento a registrar, se lo denomina tercero. Dice el artículo 34, el tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el registro. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente. La doctrina hace notar que la presunción juris ete jure informante de este régimen jurídico se refiere a que el registro es exacto e íntegro para el tercero que reúne las indicadas circunstancias. Nuestro sistema registral inmobiliario constituye una aleación perfecta entre el sistema germánico y el sistema latino.

Realmente rechaza los dogmatismos innecesarios del sistema germánico y acepta las soluciones realistas y más ajustadas a nuestra experiencia vital del sistema latino. Se ha propunado el sistema de inscripción constitutiva y obligatoria para nuestro sistema. Sin embargo, aunque ya existen reconocimientos legislativos parciales de esta fórmula, no ha sido ni debe ser implantada con generalidad en este momento.

El hecho de que nuestro sistema registral sea digno de logio no significa que no presente defectos. El primer inconveniente de nuestro sistema se encuentra en la discordancia entre registro y catastro. La falta de coordinación entre ambos provoca no pocas dificultades prácticas y puede originar que el registro publique una finca que no existe en la realidad física e incluso origine doble sin matriculaciones.

El segundo defecto de nuestro sistema registral es la falta de concordancia entre registro y planificación urbanística. Lo que en el registro aparece como finca rústica puede ser solar de acuerdo con la legislación urbanística. Y lo que en el registro aparece como finca urbana puede constituir una zona verde según el ordenamiento jurídico urbanístico.

Se hace pues preciso una reactualización de nuestro sistema inmobiliario que permita mecanizar sin perjuicio de sus garantías el TFA Ciencia y sobre todo adecuar el sistema registral y concordarlo con la realidad física y con la planificación urbanística.