



*Universitat
Abat Oliba CEU*

**El Registro de la Propiedad inmobiliaria:
sistema registral español
versus
sistemas registrales estadounidenses**

TRABAJO FIN DE GRADO

Autor: Elisa García Andrés
Tutor: Dr. Adolfo Lucas Esteve
Grado en: Derecho
Año: 2021

DECLARACIÓN

La que suscribe declara que el material de este documento, que ahora presento, es fruto de mi propio trabajo. Cualquier ayuda recibida de otros ha sido citada y reconocida dentro de este documento. Hago esta declaración en el conocimiento de que un incumplimiento de las normas relativas a la presentación de trabajos puede llevar a graves consecuencias. Soy consciente de que el documento no será aceptado a menos que esta declaración haya sido entregada junto al mismo.

Firma:

Elisa García Andrés

Las leyes se han hecho para el bien de los ciudadanos

M. T. CICERÓN

Resumen

El presente trabajo tiene por objeto averiguar si el Registro de la Propiedad es un instrumento eficaz y eficiente para asegurar la propiedad inmueble y proteger su tráfico jurídico. Asimismo, se analiza qué soluciones ofrecen el sistema registral español y los sistemas registrales estadounidenses en los supuestos de controversia entre derechos reales incompatibles sobre bienes inmuebles.

El Registro de la Propiedad español sí ofrece seguridad al tráfico inmobiliario porque es un registro de titularidades. Sus asientos producen efectos de legitimación en el titular registral y de inatacabilidad del tercero que de buena fe adquiere a título oneroso confiado en lo que publica el Registro. En los casos de conflictos de derechos, quien ha adquirido conforme al Registro será mantenido en su titularidad.

En Estados Unidos de América coexisten dos sistemas registrales: *recording* y Torrens. El primero es un registro de documentos, por lo que no garantiza la validez de los títulos inscritos. Ante ello, quien adquiere un derecho acude a la contratación de un seguro privado, que le indemnizará económicamente si, ante un conflicto, pierde el derecho adquirido. El sistema Torrens es un registro de titularidades, por lo tanto, sí protege al titular inscrito y garantiza el tráfico inmobiliario.

Resum

El present treball té per objecte esbrinar si el Registre de la Propietat és un instrument eficaç i eficient per assegurar la propietat de béns immobles i protegir el seu tràfic. Així mateix, s'analitzen les solucions ofertes pel sistema registral espanyol i els sistemes registrals nord-americans en els supòsits de controvèrsia entre drets incompatibles sobre béns immobles.

El Registre de la Propietat espanyol sí que ofereix seguretat en el tràfic immobiliari perquè és un registre de titularitats. Les seves inscripcions produeixen efectes de legitimació en el titular registral i d'inatacabilitat del tercer que de bona fe adquireix a títol oneros confiat en el que publica el Registre. En els supòsits de conflictes de drets, el que ha adquirit d'acord amb les inscripcions del Registre serà mantingut en la seva titularitat.

Als Estats Units d'Amèrica coexisteixen dos sistemes registrals: *recording* i Torrens. El primer és un registre de documents, de manera que no garanteix la validesa dels títols inscrits. Davant d'això, qui adquireix un dret acudeix a la contractació d'una assegurança privada, que l'indemnitza econòmicament si, davant d'un conflicte,

perd el dret adquirit. El sistema Torrens és un registre de titularitats, per tant, sí protegeix el titular inscrit i garanteix el tràfic immobiliari.

Abstract

The purpose of this work is to find out if the Property Registry is an effective and efficient instrument to secure real property and protect its legal traffic. Likewise, it analyzes what solutions the Spanish registry system and the registry systems of the United States of America offer in cases of controversy between incompatible real rights over real estate.

The Spanish Property Registry does offer security to real estate traffic because it is a registry of ownership. Their entries produce legitimation effects on the registry holder and protect the third party who in good faith acquires for onerous title while trusting in what the Registry publishes. In cases of controversy between those who claim incompatible rights for themselves, whoever has acquired in accordance with the Registry entries will maintain ownership of their rights.

In the United States of America, two registry systems coexist: the recording system and the Torrens system. The first is a record of documents, so it does not guarantee the validity of the registered titles. Given this, whoever acquires a right hires a private insurance, which will compensate him financially if, in the face of a conflict, he loses the acquired right. The Torrens system is a registry of ownership; therefore, it does protect the registered owner and guarantees real estate traffic.

Palabras claves / Keywords

Registro de la Propiedad - Registrador - Propiedad inmobiliaria – Seguridad – Tráfico inmobiliario – Sistemas registrales – Tercero hipotecario -
--

Paraules claus

Registre de la Propietat - Registrador - Propietat immobiliària - Seguretat - Tràfic immobiliari - Sistemes registrals – Tercer hipotecari -

Keywords

Property Registry - Registrar - Real estate - Security - Real estate traffic - Registry systems – subsequent purchasers -
--

Sumario

Introducción	10
1. Seguridad jurídica: Registro de la Propiedad inmobiliaria	12
1.1. Seguridad jurídica: concepto, contenido y alcance	12
1.2. Antecedentes históricos	17
1.3. Clasificación de los sistemas registrales inmobiliarios	20
2. El sistema registral inmobiliario español. El Registro de la Propiedad	24
2.1. Concepto, régimen jurídico y organización.....	24
2.2. Objeto y fines del Registro de la Propiedad	29
2.3. Principios registrales	30
2.4. El procedimiento registral.....	38
2.5. Asientos registrales	42
2.6. Efectos de la inscripción	43
2.7. La publicidad formal	44
2.8. Características del sistema registral inmobiliario español.....	46
3. Los sistemas registrales inmobiliarios en Estados Unidos de América	51
3.1. Pluralidad legislativa y diversidad de sistemas.....	51
3.2. El sistema de recording: regulación y principios.....	52
3.3. Mecanismos de protección en el sistema de <i>recording</i> . El seguro de títulos..	56
3.4. El sistema Torrens: principios. El Fondo de Seguridad.....	58
3.5. Consideraciones sobre el Registro inmobiliario estadounidense.....	60
4. Sistema registral inmobiliario español <i>versus</i> sistemas estadounidenses	61
Conclusiones	64
Bibliografía.....	67
Abreviaturas.....	70

Introducción

En los años de formación del Grado de Derecho, los profesores han expuesto que una sociedad progresa cuando se asienta en valores y principios como: la libertad, la igualdad, la justicia y la seguridad.

El presente trabajo se dedica a la seguridad del tráfico inmobiliario, en concreto, se centra en las siguientes hipótesis:

- 1) Averiguar si los sistemas registrales de la propiedad inmobiliaria española y estadounidenses son eficaces y eficientes para asegurar la propiedad y proteger su tráfico jurídico.
- 2) Comparar las soluciones que ofrecen los citados sistemas en los supuestos de controversia entre la realidad registral y la extrarregistral o entre quienes reclaman para sí derechos incompatibles sobre bienes inmuebles.

Se ha elegido este tema porque la adquisición de un inmueble, fundamentalmente si constituye la vivienda habitual, es de suma importancia para las personas. Por ello, es conveniente que se cercioren, especialmente, a través del Registro, sobre la situación jurídica del bien a adquirir o del derecho a constituir y, una vez concluido el negocio jurídico, que lo inscriban en el Registro. Como se verá, la protección que se ofrece al titular registral es diferente en el sistema registral español que en el sistema estadounidense de *recording*.

El desarrollo del trabajo comienza con el concepto de seguridad y su importancia en los actos y negocios jurídicos inmobiliarios. A continuación, se exponen los sistemas registrales tipo. Posteriormente, se analiza el modelo registral español: objeto, efectos y fines. Seguidamente, se hace lo propio con los modelos que conviven en Estados Unidos de América y por qué uno de estos sistemas se impone al otro. Por último, se realiza una comparativa en términos de eficacia y eficiencia para la seguridad del tráfico inmobiliario entre el sistema registral español y el estadounidense.

El campo que se aborda en este estudio pertenece al área de Derecho. La metodología seguida en el trabajo es hermenéutica y comparativa al interpretar textos normativos y comparar sistemas registrales. Para ello, se ha llevado un proceso de documentación bibliográfica de donde se han extraído las fuentes objeto de investigación, en base a las cuales se redacta este trabajo y finalmente se exponen las conclusiones.

Mi agradecimiento a los doctores Lucas Esteve y Amado Luz, por haber hecho posible llegar hasta aquí y a quienes han contribuido a ello.

1. Seguridad jurídica: Registro de la Propiedad inmobiliaria

1.1. Seguridad jurídica: concepto, contenido y alcance

La seguridad jurídica es un principio garantizado en el artículo 9.3. de nuestra Carta Magna:

La Constitución garantiza el principio de legalidad, la jerarquía normativa, la publicidad de las normas, la irretroactividad de las disposiciones sancionadoras no favorables o restrictivas de derechos individuales, la seguridad jurídica, la responsabilidad y la interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos.

Este principio, por su ubicación en dicho cuerpo legal, se halla en la antesala del Título I dedicado a los derechos y deberes fundamentales, lo cual da una señal inequívoca de su importancia. La seguridad jurídica es uno de los pilares en los que se asienta nuestro ordenamiento y sirve de parámetro de actuación, tanto para los poderes públicos como de los ciudadanos, en lo relativo a los actos y negocios jurídicos inmobiliarios.

El Tribunal Constitucional (TC), como intérprete supremo de la Constitución, en su reciente sentencia 135/2018, dictada por el Pleno de dicho órgano el 13 de diciembre de 2018, da el siguiente concepto de seguridad jurídica¹:

[FJ 5] Desde el punto de vista gramatical, el término «seguridad» denota certeza, certidumbre, pero también confianza o previsibilidad. Si tales cualidades se proyectan sobre el ámbito de lo jurídico, podremos definir la seguridad jurídica como la certeza de la norma que hace previsibles los resultados de su aplicación. Sendos aspectos –certeza y previsibilidad– se encuentran íntimamente vinculados. Muestran las dos vertientes objetiva-subjetiva, definitorias de la seguridad jurídica, que aparecen reflejadas en la doctrina del Tribunal Constitucional, cuando afirma que la seguridad jurídica debe ser entendida desde un plano objetivo como la certeza sobre el ordenamiento jurídico aplicable y los intereses jurídicamente tutelados (STC 15/1986, de 31 de enero, FJ 1); pero además, desde una perspectiva subjetiva como la expectativa razonablemente fundada del ciudadano en cuál ha de ser la actuación del poder en la aplicación del Derecho (STC 36/1991, de 14 de febrero, FJ 5). El primero de los aspectos se concreta en que el legislador debe perseguir la claridad y no la confusión normativa, debe procurar que acerca de la materia sobre la que se legisle sepan los operadores jurídicos y los ciudadanos a qué atenerse, y debe huir de provocar situaciones objetivamente confusas (STC 46/1990, de 15 de marzo, FJ 4). La previsibilidad del resultado aplicativo de la norma depende por tanto de la labor del legislador.

Por tanto, el contenido de la seguridad jurídica está integrado por la certeza y la previsibilidad de las normas. Tiene un doble efecto, por un lado, que el legislador

¹ TRIBUNAL CONSTITUCIONAL. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 13, de 15 enero 2019, pp. 3084-3085

apruebe normas claras, evitando la confusión, y, por otro, que los ciudadanos y operadores jurídicos puedan prever los resultados de su aplicación. En el desarrollo de este trabajo se expone cómo se alcanza este objetivo de dar seguridad al tráfico de la propiedad inmobiliaria, mediante un sistema registral eficaz y eficiente.

También es copiosa la jurisprudencia del Tribunal Supremo (TS) sobre la seguridad jurídica. Entre otras, la STS 6047/1993, en la que el Alto Tribunal, en su FD Tercero, argumenta lo siguiente²:

El artículo 34 de la Ley Hipotecaria -Ley posterior al Código de Comercio (años 1946 a 1885)-, tiene una virtualidad que no es dable desconocer, cuando como en el caso presente la sentencia recurrida sienta el hecho probado y no desvirtuado de que el negocio jurídico de enajenación no fue perjudicial para la masa de acreedores en lo que subyace una declaración de buena fe, anudada a la presunción legal establecida por dicha norma hipotecaria en su párrafo segundo, de donde fluye una situación a dos vertientes, o una dicotomía normativa, según la cual el negocio jurídico se descompone en su virtualidad en dos proyecciones; una la que afecta al ámbito normativo ó de derechos reales y otra la del negocio en su esfera obligacional. Aquélla regulada por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, [...] y ésta, la obligacional regulada por el artículo 878-2º del Código de Comercio de 1885. Ante esta perspectiva la transmisión de los derechos reales que integran el dominio de la finca o local enajenado permanece incólume por la fe pública registral, principio hipotecario que consagra la seguridad jurídica en el ámbito inmobiliario (artículo 9 de la Constitución).

Ilustrativa es la STS 4281/1988, de 6 de junio en la que la parte actora ejerció acción personal relativa al cumplimiento de un contrato de compraventa de un inmueble o su resolución y en la que se había desconocido la situación registral del citado bien. El TS falló lo siguiente³:

[...] no es posible pretender despojar de la propiedad y de la posesión de un inmueble, derechos presuntamente atribuidos «a todos los efectos legales» al titular registral por el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, cuando este titular no ha sido parte en la litis, no ha sido condenado en el fallo, ni la inscripción registral practicada a su favor ha sido anulada ni rectificadas; lo contrario, pretendido por el recurrente, supondría extender la eficacia de la sentencia a puntos no controvertidos ni decididos en el pleito, violar el principio de la cosa juzgada y en definitiva el artículo 24 de la CE.

Por su parte, el Consejo de Estado⁴, en su Memoria del año 1992, se ha manifestado al respecto de la seguridad jurídica con estas palabras:

La Constitución -dice su artículo 9.3- garantiza la seguridad jurídica, uno de cuyos aspectos fundamentales es el de que todos, tanto los poderes públicos como los ciudadanos, sepan a

² TRIBUNAL SUPREMO. Sala de lo Civil. Sentencia nº 6047/1993, de 20 de septiembre

³ TRIBUNAL SUPREMO. Sala de lo Civil. Sentencia nº 4281/1988, de 6 de junio

⁴ CONSEJO DE ESTADO. Memoria 1992, p. 110

<https://www.consejo-estado.es/actividad/memorias/> [Consulta 2 julio 2021]

qué atenerse; lo cual supone, por un lado, un conocimiento cierto de las leyes vigentes, y por otro una cierta estabilidad de las normas y de las situaciones que en ellas se definen. Estas dos circunstancias -certeza y estabilidad de las normas- son muy importantes en un Estado de Derecho, donde no cabe la posibilidad dialéctica de que se viva "sine lege certa, sine iure certo" (D.2.1.1.2).

A nivel de Derecho comunitario, en el Tratado de la Unión Europea son constantes las referencias a la seguridad, pero no así a la seguridad jurídica. Sin embargo, a pesar de la falta de mención explícita a este principio, el Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas (TJCE), actualmente, a partir del Tratado de Lisboa -13 de diciembre de 2007-, Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE), lo considera como parte del ordenamiento jurídico comunitario, tal y como se expresa en su sentencia de 15 de febrero de 1996, asunto C-63/93⁵, apdos. 19 y 20.

[...] principio de la confianza legítima [...] es el corolario del principio de seguridad jurídica que exige que las normas de Derecho sean claras y precisas, y tiene por finalidad garantizar la previsibilidad de las situaciones y de las relaciones jurídicas que entran dentro del ámbito del Derecho comunitario.

Como puede apreciarse, los pronunciamientos del TC y el TJUE sobre la seguridad jurídica van en los mismos términos de certeza y claridad en las normas que permitan a los ciudadanos y a los operadores jurídicos prever los resultados de su aplicación.

A nivel doctrinal, la seguridad jurídica ha sido ampliamente tratada y debatida. MARTÍNEZ MARTÍNEZ⁶, se remite a ÁLVAREZ CONDE, el cual, a su vez, cita las elocuentes palabras de HENKEL sobre este principio:

La seguridad supone la exigencia de crear certeza ordenadora. Desde el momento en que existe un orden, el individuo sabe a qué atenerse sobre su situación en cualquier ámbito de las relaciones. Se crea la certidumbre jurídica como seguridad de orientación. El sujeto sabe cómo comportarse según las exigencias del Derecho en determinadas relaciones sociales o situaciones de la vida y qué comportamiento puede esperar o pretender de los otros. -El Estado, como forma concreta del ejercicio del poder en nuestra sociedad descansa en gran medida sobre la idea de seguridad, y la seguridad jurídica contribuye a asegurar la confianza de los ciudadanos en los poderes públicos. - Se trata de un principio que informa toda la actuación de los poderes públicos, obligando incluso al legislador a hacer un ejercicio de potestad legislativa de acuerdo con sus parámetros estructurales, como deben ser la certeza y la taxatividad de las normas..."

⁵ TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LAS COMUNIDADES EUROPEAS. *DUFF Y OTROS*, de 15 febrero 1996, C-63/93, apdos. 19 y 20.

⁶ MARTÍNEZ, F. *El sistema español de registro inmobiliario (I)*. Cizur Menor (Navarra): Thomson Reuters, Editorial Aranzadi, SA, 2012, p.146. ISBN 978-84-470-3971-5

Según GARCÍA GARCÍA⁷., citando a MEZQUITA DEL CACHO, las notas de la seguridad jurídica son dos:

1.^a La certeza o certidumbre o ausencia de duda, que permita una predictibilidad del interesado sobre las reglas de juego existentes. [...] Aplicada esta certeza a la seguridad jurídica inmobiliaria, es necesario que quienes adquieran derechos lo hagan sobre bases de certidumbre y esto se manifiesta en los diferentes principios hipotecarios.

2.^a La confianza o ausencia de temor, se señala como segunda nota de la seguridad jurídica en general. Aplicada al Derecho Inmobiliario, se manifiesta en la ausencia de temor y en la confianza en los asientos registrales.

PAU PEDRÓN⁸ expone que, en 1903, VÍCTOR EHRENBURG publicó en *Anuarios Ihering (Iherings Jahrbücher vol. 47)* su artículo sobre *Seguridad jurídica y seguridad del tráfico*; desde entonces, todos los tratadistas, especialmente los del ámbito registral, se han hecho eco de tales conceptos. En base a sus ideas, que se exponen a continuación, la doctrina debate cuál es el alcance de la seguridad en el ámbito inmobiliario:

La seguridad jurídica consiste en que no puede llevarse a cabo una modificación favorable de la situación anterior de las relaciones patrimoniales de una persona sin el consentimiento de ésta. La seguridad del tráfico consiste en que la previsiblemente favorable modificación de las relaciones patrimoniales de una persona no puede frustrarse por circunstancias que le sean desconocidas a esa persona.

Siguiendo a PAU PEDRÓN⁹, en la doctrina española, los primeros autores que citan a EHRENBURG son VALLET DE GOYTISOLO en *Introducción al estudio de la hipoteca mobiliaria y de la prenda sin desplazamiento de posesión*, (Revista de Derecho Privado, junio 1953) y LACRUZ BERDEJO en la segunda edición de *Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral* (Zaragoza, 1957). Posteriormente, de forma más completa, lo hace PAZ-ARES en un trabajo sobre *Seguridad jurídica y seguridad del tráfico* (Revista de Derecho Mercantil, nº 175 – 176, año 1985). PAU PEDRÓN sintetiza las posturas de los citados en autores diciendo:

La posición que adoptan Vallet de Goytisoló y Lacruz ante la dicotomía seguridad jurídica-seguridad del tráfico es distinta. Vallet entronca la seguridad jurídica en la justicia y considera que la seguridad del tráfico legitima los despojos. Es muy significativo que en su última obra (*Metodología de la ciencia expositiva y explicativa del Derecho. II Elaboración sistemática*, vol. I, Madrid 2002) diga que la seguridad estática es la única

⁷ GARCÍA, J.M. “La función registral y la seguridad del tráfico inmobiliario”. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. Año LXX, núm. 625, noviembre - diciembre 1994, p. 2242

⁸ EHRENBURG, V. *Seguridad jurídica y seguridad del tráfico*. Madrid. Fundación Beneficentia et Peritia Iuris – Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, 2003, p. 6. ISBN 84-95240-84-X.

⁹ *Op. cit.* pp. 6-8

“seguridad de lo ajustado al Derecho”, y que, así como la posesión atiende a la seguridad estática, el Registro atiende a la dinámica; y en esta línea afirma que ésta última institución “protege mejor al prestamista que al labrador, al especulador que al habitante”. Lacruz no se inclina incondicionalmente por uno de los términos de esa dicotomía. Los ve enfrentados en un “conflicto” que “no tiene fácil solución”. Y dibuja con trazos precisos la dualidad de intereses en pugna: “De una parte, resulta minada la noción misma del derecho subjetivo si no se protege al titular contra toda invasión de la voluntad de terceros [...] Mientras que, por el contrario, constituye un grave entorpecimiento en la vida de relación la impugnabilidad absoluta.

Paz-Ares [...] se adentra en el pensamiento de Ehrenberg y descubre en él dos enfoques paralelos de la contraposición seguridad jurídica-seguridad del tráfico, y a esos dos enfoques los denomina “hipótesis de la repelencia” e “hipótesis de la atracción”. [...] El propio Ehrenberg dice que una y otra noción “se repelen mutuamente”, pero el autor alemán “invita a contemplar la seguridad jurídica y la seguridad del tráfico -escribe Paz-Ares-, más que como categorías antagónicas, como piezas distintas de un idéntico mecanismo; como el anverso y el reverso de un mismo fenómeno, que no es otro que el de la facilitación al titular originario -y no al tercer adquirente-el aprovechamiento del valor económico de su derecho subjetivo”. Y añade: “Lo más significativo de este segundo planteamiento es que el interés del adquirente desaparece de escena: la seguridad jurídica y la seguridad del tráfico, dos vasallos distintos, sirven ahora a un mismo señor: el titular del derecho”. No hay, pues, contraposición, conflicto: “la llamada seguridad del tráfico - dice Paz-Ares- es una modalidad de actuación de la seguridad jurídica; y por consiguiente una modalidad de protección del derecho subjetivo”. Una de las formas de proteger al titular es facilitar la transmisión de su derecho; y eso, precisamente -facilitar la transmisión dando garantías al adquirente-es la función de la seguridad del tráfico. La seguridad del tráfico revaloriza el derecho, porque permite que su transmisión se haga con seguridad para el adquirente.

Respecto al comentario de Vallet de Goytisolo a la seguridad del tráfico, cabe hacer esta reflexión: la propiedad, como expresión máxima del derecho sobre la cosa, alcanza su plenitud cuando su titular aúna las facultades *ad intra* -aprovechamiento, uso, disfrute, modificación...-, con las *ad extra* -reconocimiento y respecto de los terceros sobre esa propiedad-. Por ello, se considera que la seguridad del tráfico no se contrapone a la seguridad jurídica, sino que ambas se complementan. El sistema registral español contribuye a ello, pues a través de sus asientos se reconoce titularidades con eficacia *erga omnes* y se garantiza la inatacabilidad del tercero de buena fe que adquiere a título oneroso confiado en lo que publica el Registro.

Para el profesor Díez-PICAZO¹⁰, los conceptos sobre seguridad jurídica y seguridad del tráfico son llevados a las expresiones: *estática del derecho* y *dinámica del derecho*, respectivamente. Ello significa que el dueño de una cosa no puede perderla

¹⁰ Cf., DIEZ-PICAZO, L. *Fundamentos del derecho civil patrimonial. las relaciones jurídico reales, el registro de la propiedad, la posesión*. 5a Ed. Cizur Menor (Navarra): Editorial Thomson-Civitas, Editorial Aranzadi, S.A. 2008. 3 v., p. 325. ISBN 84-470-3093-4.

sin que preste su consentimiento a través de cualquier negocio traslativo -estática del derecho-. Pero si la cosa ha entrado en el tráfico jurídico y el adquirente la ha adquirido de forma legal, de quien aparece como dueño, no puede ser privado de la misma si no pudo saber que dicha adquisición era ineficaz -dinámica del derecho-.

MÉNDEZ GONZÁLEZ en su artículo *Seguridad del tráfico versus la seguridad de derechos: un falso dilema*¹¹ expone:

Desde el punto de vista teórico, uno de los principales problemas que plantean los sistemas registrales, concebidos como instrumentos de seguridad del tráfico jurídico, estriba en que, según se afirma, excepcionalmente, pueden conseguir su finalidad de reducción de costes de información, a costa de sacrificar los derechos de los titulares actuales y provocar transacciones in consentidas [no consentidas] y, por tanto, ineficientes. [...] hay que afirmar que ningún sistema registral o de seguridad jurídica preventiva -tampoco, por tanto, los sistemas registrales de fe pública- impone tales transacciones, ya que el propietario puede evitarlas asumiendo los costes de vigilancia o conservación del derecho -costes de inscripción- requeridos por el sistema [...].

Expuesta la opinión de la doctrina sobre la seguridad jurídica y la seguridad de tráfico y si ha de primar una sobre otra, o si bien ambas se complementan, cabe mencionar que, los asientos registrales, en cuanto instrumentos de la seguridad inmobiliaria, en caso de inexactitud, podrán ser rectificadas conforme a lo previsto en los artículos 39 y 40 de la Ley Hipotecaria; sin perjuicio de la cláusula de cierre establecida en el artículo 1, párrafo tercero del citado cuerpo legal, en virtud de la cual, "Los asientos del Registro... están bajo la salvaguarda de los Tribunales".

1.2. Antecedentes históricos

Acreditada la importancia que la seguridad tiene para el tráfico inmobiliario, la pregunta que surge es si esta necesidad ya era sentida en los pueblos primitivos y de qué instrumentos se servían para alcanzarla. Según MORO SERRANO¹² hay quienes opinan que "el instituto de la publicidad era desconocido por los pueblos antiguos y que es producto de la sociedad moderna". Pero él considera que es más acertada la postura de quienes piensan que la publicidad de las transmisiones es tan antigua como la propiedad inmueble, si bien con una finalidad distinta: en tiempos más lejanos estaba orientada en interés de la comunidad familiar, para asegurar el

¹¹ MENDEZ, F. *Estudios jurídicos homenaje al profesor Luis Díez-Picazo*. Derecho Civil. Derechos Reales. Derecho de Familia. 1a ed. Madrid: Thomson Reuters – Civitas, 2004. 3 v. pp. 4049 – 4050. ISBN 84-470-2111-4

¹² MORO, A. "Los orígenes de la publicidad inmobiliaria". *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. Año LXVII, núm. 603, marzo - abril 1991, pp. 537 - 538

control en las transmisiones inmobiliarias; mientras que en la actualidad lo es por razones del auge de los intercambios. Según MORO SERRANO, citando a BESSON,

La propiedad inmobiliaria sólo empieza a aparecer cuando la vida agrícola sucede a la ganadera, en ese momento, la tierra regularmente cultivada constituye el dominio colectivo de la tribu que la ocupa. Convertida en sedentaria, la sociedad se divide en grandes familias, clanes o gentes y es en provecho de estos grupos que se produce la apropiación [...] Los inmuebles pertenecían a todos los miembros del grupo, [...] forman parte del capital necesario para el trabajo en común. Es norma que este capital, [...] sea inalienable y sólo excepcionalmente puede venderse con el consentimiento de todos, [...] se precisa la unanimidad. Es precisamente esta exigencia del consentimiento de todos la que constituye el punto de arranque, al menos históricamente, de la publicidad de las transmisiones.

De estas opiniones se deduce que el embrión de la propiedad inmobiliaria tiene su origen cuando el hombre deja la vida nómada, propia del pastoreo, por una sedentaria, dedicada a la agricultura. A partir de ahí, surge la necesidad de proteger y dar a conocer a los demás que aquello que ocupa es suyo, entre otras razones porque constituye su medio de vida. Este dato es de capital importancia, pues el Registro de la Propiedad se asienta sobre la propiedad inmobiliaria.

Siguiendo a MORO SERRANO¹³, en la historia de las civilizaciones babilonia y asiria cabe destacar los siguientes hitos en el campo de la publicidad inmobiliaria:

- En Babilonia, la propiedad inmobiliaria individual es reconocida. Este dato ha sido revelado por la existencia de unos pequeños monumentos de piedra llamados *Kudurrus*, que significa lindero. En ellos se grababa el acto que había motivado su adquisición. Estas piedras se colocaban en el campo, lo cual constituía un modo de publicidad del acto jurídico en cuestión.
- Del Derecho asirio se conoce un texto del período 1390-1190 a.C., en el que se describen las formalidades necesarias para la venta de casas y campos.

En Egipto, según MORO SERRANO¹⁴, se pueden identificar las siguientes épocas:

- Durante el Antiguo Imperio – entre 2700 al 2200 a.C.- los títulos de propiedad, los contratos, los testamentos estaban a cargo del visir.
- Durante la etapa de Alejandro Magno, la obligación de someter los documentos al registro viene atestiguada desde el año 231 a.C.
- De la época romana, consta el papiro “Petición de Dionisia” -año 186 d.C.-. Es la demanda que Dionisia presentó contra su padre, el cual le había donado varias fincas y después pretendió disponer de las mismas. Ella se opuso,

¹³ Cf., *Op. cit.* pp. 543 - 551

¹⁴ Cf., *Op. cit.* pp. 554 - 558

alegando que las fincas estaban inscritas a su nombre en el Registro. El citado autor expone en su artículo cuál era el procedimiento cuando se quería realizar una enajenación o constituir un gravamen:

El disponente debía obtener del Registrador la correspondiente declaración o epistalma, relativa al derecho del transmitente que se entregaba a los interesados para su entrega al Notario que debía autorizar el documento proyectado. La petición al Registro era una garantía para el futuro adquirente, por cuanto la expedición de un "epistalma" impedía la expedición de otro relativo a la misma finca. Los documentos que tenían por objeto hacer constar las mutaciones o transferencias efectuadas daban lugar a anotaciones en el Registro".

En Grecia, según MORO SERRANO¹⁵:

El instrumento técnico para la actuación de la publicidad hipotecaria está constituido por los "óroi" -s. IV a.C.-, eran lápidas de piedra o cipos colocados en las tierras sobre las que se constituía la garantía. [...] Este sistema hizo públicas las cargas de la propiedad inmueble y, en consecuencia, aumentó la seguridad en las transmisiones inmobiliarias.

Según GUEVARA BRINGAS¹⁶, ARISTÓTELES en su libro *Constitución de los Atenienses* menciona que "unos mojones de piedra en las fincas indicaban los lotes de tierra sujetos a responder de las deudas". En el Libro VI de la *Política* nos da testimonio de "la existencia de un sistema de registro de los contratos y de una Magistratura [Registradores] en la que deben registrarse los contratos privados y las sentencias de los tribunales".

El Profesor LACRUZ BERDEJO¹⁷ en sus referencias históricas sobre la publicidad inmobiliaria cita al filósofo griego TEOFRASTO -s. IV a.C.- en estos términos:

Había en algunas localidades Registros "que contienen la indicación de los inmuebles y de los contratos", y por los cuales puede saberse "si los bienes están libres y sin cargas, y si el vendedor los enajena regularmente, porque en estos países el magistrado inscribe seguidamente al comprador".

Sobre la publicidad inmobiliaria en el imperio romano, el mismo autor¹⁸ nos dice:

En Roma, inicialmente, las transmisiones y constituciones de derechos reales sobre fundos itálicos son objeto de publicación merced al carácter público de las formas necesarias para aquellos actos: la *mancipatio* y la *in iure cesio*. En cambio, luego la *traditio*, con sus formas simbólicas hace más fácil el conocimiento, por los terceros interesados, de las transmisiones.

¹⁵ Cf. Op cit. pp. 558 - 561

¹⁶ GUEVARA, R. *Evolución y antecedentes de la publicidad registral*. 2018 <https://viperije20.files.wordpress.com/2018/09/lectura-9-evolucion-y-antecedentes-de-la-publicidad-registral.pdf> [Consulta 14 julio 2021]

¹⁷ LACRUZ, J.L. y SANCHO, F. *Derecho inmobiliario registral*. 2a ed. Barcelona: J. M. Bosch Editor S.A. 1991, p. 23. ISBN: 84-7698-105-8

¹⁸ Op. cit. p. 23

Estas figuras eran aspectos formales de la contratación, por tanto, puede deducirse que en Roma no existió propiamente la publicidad registral, ni, por supuesto, Registro inmobiliario.

Siguiendo a LACRUZ BERDEJO¹⁹, en Europa, el Registro de la Propiedad aparece en el s. XII, lo sitúa en diversas ciudades alemanas en las que la autoridad municipal anotaba en libros oficiales los cambios en la propiedad:

Originariamente se consignaba en los libros todo negocio que tenía en el lugar ante las autoridades, en pura sucesión cronológica, sin consideración a su contenido [...] Más tarde, se llegó en algunos lugares a consignar todas las anotaciones relativas a un inmueble en el mismo lugar del libro, con lo cual se facilitaba una visión total de la vida jurídica de dicho inmueble: así nace el sistema del folio real: los libros estaban divididos por calles y casas y a cada casa le correspondía una hoja registral que revelaba todas sus relaciones jurídicas.

En base a lo expuesto puede deducirse, como anticipaba MORO SERRANO, al inicio de este subepígrafe, la publicidad de las transmisiones, de una u otra forma, con un fin u otro, acompaña a la propiedad inmobiliaria. Actualmente, el Registro de la Propiedad inmobiliaria es un instrumento a través del cual se ofrece esta publicidad.

1.3. Clasificación de los sistemas registrales inmobiliarios

Los distintos ordenamientos jurídicos han regulado sobre el Registro de la Propiedad, pues son conscientes que éste, a través de la publicidad que ofrece, es un instrumento que garantiza la seguridad del tráfico inmobiliario. El resultado de esta regulación tan diferente son los distintos *sistemas registrales*, que pueden ser encasillados en otras tantas clasificaciones, en función del autor al que se atiende.

Siguiendo a LACRUZ BERDEJO²⁰, desde un punto de vista *formal*, los registros se ordenan en:

- a) *Registro de actos y de documentos*, en función de si la transmisión por negocio jurídico se verifica ante un funcionario del Registro o no.
- b) *Sistemas de transcripción o de inscripción*, en ellos, el documento presentado se archiva o se copia íntegramente en los libros registrales. En éstos se consigna un extracto lo que tiene en él transcendencia jurídica real.
- c) *Sistemas de folio real y de folio personal*, el primero supone la ordenación de los títulos o de los derechos reales en base a las fincas sobre las que recaen. El Registro se lleva, pues, por fincas: a cada una de ellas se le abre lo que

¹⁹ *Op. cit.* p. 24

²⁰ *Op. cit.* pp. 15 y 16

podríamos decir una cuenta [se le da un número de identificación, que permanece durante la vida registral], en la que se asientan todas las vicisitudes jurídicas que van surgiendo. El sistema de folio personal supone que los libros no se llevan por fincas, sino por el orden de recepción de los documentos (con índices) o por las personas de los propietarios.

El citado profesor, a su vez, realiza la siguiente clasificación, en función de la *eficacia e intensidad* que los asientos del Registro prestan al adquirente:

- a) Eficacia negativa o inoponibilidad: el que inscribe su adquisición en el Registro se halla a salvo de los ataques de cualesquiera contradictores que no hayan inscrito su derecho o que lo hayan hecho con posterioridad a él.

En este sistema, la tutela que presta el Registro al adquirente no consiste en asegurarle que el transmitente es propietario -podrá serlo o no-. Lo que sí tiene cierto el adquirente es que cualquier enajenación efectuada por el transmitente, si no consta en el Registro no puede serle opuesta a él, una vez inscriba la suya. Pero lo que sí le afecta es cualquier defecto en la titularidad originaria del transmitente. Si éste falsificó sus títulos de propiedad o adquirió de quien no era dueño, etc., en esos casos, la falta de titularidad de quien transmite repercute en el adquirente, porque la garantía registral no versa sobre la titularidad, sino sobre la enajenación. Por eso, el citado autor, concluye: bajo este sistema, el Registro “no es un Registro de propietarios, sino de enajenaciones”.

- b) Mayor eficacia [eficacia positiva] o de *titularidades*. El Registro publica y garantiza titularidades, en definitiva, designa quién es el titular de cada derecho, de modo que el adquirente puede tener segura dicha titularidad sin ulterior examen.

En este sistema, si el transmitente falsificando títulos consigue inscribir en el Registro a su nombre la propiedad de un inmueble, y luego lo vende a un adquirente de buena fe, éste al inscribir su compra se hace dueño del bien, pues el Registro le aseguró no solo que el transmitente no lo había vendido, sino también que era el propietario del citado bien.

Desde este mismo punto de vista, el de los efectos que produce la inscripción registral ROCA SASTRE²¹ realiza la siguiente clasificación:

- a) Registro con efecto de *inoponibilidad de lo no registrado* respecto del *tercer adquirente* por negocio jurídico registrado. Es el sistema francés.

²¹ ROCA, R. M.^a, ROCA-SASTRE, L., BERNÀ, J. *Derecho Hipotecario*. 9a ed. Barcelona: Editorial Bosch, S.A. 2008. 1 t., p. 35. ISBN 978-84-9790-245-8

- b) Registro con efecto de *exactitud de lo registrado* respecto del *titular registral* y del *tercer adquirente* de buena fe por negocio jurídico registrado. Sistema alemán.
- c) Registro con efecto de *inatacabilidad de lo registrado* salvo *excepciones tasadas*, respecto del *titular registrado*. Sistema *australiano* o sistema *Torrens*.

Estas clasificaciones trasladadas a los diferentes ordenamientos, y de acuerdo con lo expuesto por LACRUZ BERDEJO²², llevan a la siguiente catalogación:

- *Sistema francés*: es de transcripción, de folio personal y de eficacia negativa del asiento, es decir, a quien accede al Registro no se le puede oponer lo que no está inscrito en él -inoponibilidad del documento no registrado al que tuvo acceso al Registro-.

En Francia, desde 1921 los títulos ya no se transcriben o copian, sino que el conservador de hipotecas (Registrador) se limita a formar volúmenes con los documentos presentados, que encuaderna. [...] Desde 1955 se exige para inscribir que el transmitente tenga a su vez inscrito su derecho: el llamado "tracto sucesivo".

La transcripción no hace bueno para el adquirente el acto transcrito: la única seguridad que le proporciona es la de que los actos de su transmitente no transcritos no podrán serle opuestos. El Registro francés no garantiza positivamente, mediante una afirmación expresa en los libros, que el *tradens* sea dueño, sino negativamente, por la mera falta de un asiento de enajenación o gravamen otorgados por el *tradens*, que no ha vendido a otro hipotecado, etc. La eficacia de la publicidad se centra sobre los contratos no inscritos. Es decir, se protege la confianza en una apariencia de tipo negativo [...]. Si en realidad ha habido una enajenación, pero el adquirente no ha hecho transcribir el contrato, con ello ha creado una falsa apariencia de continuación de la titularidad en el transmitente que da derecho al segundo adquirente a, transcribiendo su contrato adquisitivo, anteponer su derecho al de quien adquirió en primer lugar y descuidó la constatación Registral. La jurisprudencia considera hoy que el segundo adquirente que transcribe primero su adquisición sólo está protegido frente a la transmisión antecedente si efectivamente la desconocía.

Este sistema es seguido en: Francia, Italia, Bélgica, Holanda y Luxemburgo

- *Sistema alemán*: es de inscripción, de folio real -ordenado por fincas, cada una tiene su identificación y da cuenta del propietario y de los titulares de derechos reales limitados-.

En Alemania, los cambios reales por negocio jurídico *inter vivos* se perfeccionan mediante la inscripción en el Registro. La inscripción constituye, entonces, una parte del proceso transmisivo o constitutivo de los derechos reales: sin ella, no hay transmisión o constitución. Los cambios reales no negociables o los *mortis causa* se producen sin necesidad de

²² Cf., LACRUZ, J.L. y SANCHO, F. *Derecho inmobiliario registral*. 2a ed. Barcelona: J. M. Bosch Editor S.A. 1991, pp. 25 - 35. ISBN: 84-7698-105-8

inscripción [...] En tales casos la inscripción manifiesta una titularidad configurada con independencia del Registro. Pero siempre es indispensable para disponer de la finca o derecho que éstos se hallen inscritos a favor del disponente, lo cual obliga a llevar al Registro todas las adquisiciones. Lo característico del Registro alemán es que garantiza sus manifestaciones: el que adquiere de quien aparece en el Registro como dueño de la finca, adquiere válidamente, y se hace dueño, a su vez, aunque el dato que publica el folio sea erróneo. Claro que en Alemania la inscripción coincide casi siempre con la realidad. Esto se debe al modo de adquirir los derechos reales mediante acuerdo abstracto e inscripción.

Este sistema es seguido, aparte de en Alemania, en Austria, en zonas de Francia (Alsacia y Lorena) y de Italia (Alto Adigio y Véneto) y en Suiza -con singularidades-.

- *Sistemas australianos*: Según GARCÍA GARCÍA,²³ en Australia, donde la inscripción es voluntaria, hay dos sistemas registrales: el del *acta Torrens* y un sistema similar al inglés. El primero sigue el sistema de folio real, los asientos se practican por el modelo de transcripción en el caso de las inmatriculaciones y el de inscripción para las restantes. La inscripción en el Registro es constitutiva, sin ella no nace el derecho real. Una vez inmatriculada una finca, en las segundas y posteriores inscripciones se necesita un documento de transmisión, en el que no interviene el notario, sino unos profesionales que asesoran a las partes -*solicitors*-, y el duplicado del certificado del título inscrito. Este documento de transmisión tiene una base causal, por tanto, no es un sistema abstracto. En cuanto a su organización, hay una centralización de los servicios registrales, pues existe un Registro único.

Según GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ²⁴ el título que recibe el interesado al ser expedido en nombre del Estado es “como si éste entregara directamente la propiedad alodial y respondiera de las consecuencias de la inmatriculación. [...] [el título] es irrevocable, anulando, [...], la fuerza real de los títulos anteriores”.

PETREL SERRANO²⁵, al referirse a este sistema, habla de “inatacabilidad del título” que ha sido inscrito en el Registro, salvo excepciones, porque en caso de discrepancia entre la realidad registral y la extrarregistral prevalece el contenido del Registro.

²³ GARCÍA, J.M. *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*. 1a ed. Madrid: Civitas S.A., 1988. 1t. p. 418. ISBN 84-7398-573-7

²⁴ GONZALEZ, J. *Estudios de Derecho Hipotecario y Civil*. 1a ed. Cizur Menor (Navarra): Editorial Aranzadi, S.A., 2009. 1t. p. 128. ISBN 978-84-470-3224-2

²⁵ PETREL, J.J. *Sistemas registrales: la propiedad inscrita como la propiedad protegida* http://ipra-cinder.info/wpcontent/uploads/2019/03/Sistemas_registrales_La_propiedad_inscrita_como_la_propiedad_protegida.pdf [Consulta 19 junio 2021]

El profesor LACRUZ BERDEJO²⁶ explica cuál es el procedimiento a seguir en las transmisiones:

Sin perjuicio de la necesidad de acto o contrato antecedente que las justifique, se verifican mediante una manifestación del *vendor* redactada conforme a formulario establecido por la ley y firmada asimismo por el *purchaser* (el *memorandum of transfer*): es este documento el que se presenta en el Registro junto con el certificado del título en poder del vendedor. Pero sólo la inscripción -que se hace constar sobre el certificado del título- opera la transferencia. [...] Para aquellos supuestos en los que, por defectuoso funcionamiento del Registro, queda despojado un propietario, previene el régimen australiano un seguro [...].

- *Sistema británico*. Según LACRUZ BERDEJO²⁷, que cita a BAZ IZQUIERDO, a partir de 1925 el sistema registral inglés se organiza “con arreglo a dos modalidades principales: el Registro de Cargas Inmobiliarias (*the Land Charges Register*) y el Registro de Títulos (*Registration of title*)”.

a') Lo que se pretende con el Registro de Cargas Inmobiliarias es facilitar a todo adquirente de derechos inmobiliarios sobre fincas no inscritas en el Registro de Títulos, la investigación más rápida y segura posible de las cargas inmobiliarias eventualmente existentes.

b') El *Land Register* solo implantado parcialmente: los autores dicen que es un sistema de “registro de títulos” (*registration of titles*) y no de documento, pero lo que manifiestan los libros son, directamente, las titularidades: los derechos.

El sistema registral español y los sistemas existentes en los Estados Unidos de América no son objeto de exposición en este subepígrafe, pues su estudio queda reservado para los epígrafes siguientes.

2. El sistema registral inmobiliario español. El Registro de la Propiedad

2.1. Concepto, régimen jurídico y organización

Como se viene exponiendo en este trabajo, toda referencia genérica al Registro ha de entenderse hecha al Registro de la Propiedad sobre bienes inmuebles.

Legalmente no existe una definición de Registro de la Propiedad, tanto el Código Civil español (CC.) -art. 605- como la Ley Hipotecaria (LH.) -art. 1- se refieren a él en función de su objeto, al establecer: “El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles”.

²⁶ Cf., LACRUZ, J.L. y SANCHO, F. *Derecho inmobiliario registral*. 2a ed. Barcelona: J. M. Bosch Editor S.A. 1991, p.31. ISBN: 84-7698-105-8

²⁷ *Op. cit.* p. 32

A nivel doctrinal, ROCA SASTRE²⁸ ofrece una definición del Registro de la Propiedad inmueble desde una triple perspectiva:

Como institución jurídica, como oficina y como conjunto de libros. [...]. [Como] institución jurídica constituye el instrumento básico o esencial del Derecho inmobiliario registral. En puridad, la razón de ser autónoma del Registro es su diseño institucional. Los aspectos de oficina y de conjunto de libros no son materia exclusiva del mismo. Y es que los libros y la oficina no son sino medios al servicio de la institución.

Con posterioridad, ROCA TRÍAS²⁹, en esta misma línea, amplía la definición anterior:

Cuando se habla de Registro de la Propiedad podemos referirnos a tres conceptos distintos, que reciben todos ellos el mismo nombre: a la institución del Registro de la Propiedad, es decir, al sistema organizativo arbitrado por el Estado para la publicidad de la situación de los inmuebles. Se trata de un aspecto de la administración del Estado, sobre el que éste tiene competencia exclusiva para su organización (art. 149.1.8 CE), formada por funcionarios públicos, [Registadores, no así su personal auxiliar] aunque su función será la ordenación de un sector privado, es decir, la publicidad del régimen jurídico de la propiedad privada. El Registro de la Propiedad puede ser considerado como:

- Oficina donde se encuentran los libros en los que constan la situación de los bienes inmuebles.
- Conjunto de libros en los que se practican los correspondientes asientos [...].
- Servicio público, de carácter esencial, presidido por los principios de juridicidad, publicidad e inscripción, que trata de otorgar seguridad al tráfico jurídico inmobiliario y que está destinado a satisfacer los intereses particulares de los individuos, así como su destinatario inmediato es la propia sociedad (LÓPEZ MEDEL).

El carácter esencial del servicio que presta el Registro de la Propiedad queda patente en sendas disposiciones dictadas por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DG) con fecha 15 y 30 de marzo de 2020 por las que se acuerdan medidas tras la declaración del estado de alarma motivado por el COVID-19 efectuada por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo. En las citadas resoluciones se dispone lo siguiente:

Resolución de 15 de marzo de 2020 DG³⁰: La declaración del estado de alarma [...] exige la adopción de medidas que garanticen la adecuada prestación del servicio público registral, ya que los registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles son servicio público de interés general que deben mantener abiertos, con la finalidad de que los ciudadanos

²⁸ ROCA, R. M.^a, ROCA-SASTRE, L., BERNÀ, J. *Derecho Hipotecario*. 9a ed. Barcelona: Editorial Bosch, S.A. 2008. 1 t., p. 13. ISBN 978-84-9790-245-8

²⁹ ROCA, E. Registro de la Propiedad. En *Enciclopedia Jurídica Básica*. 1a ed. Madrid: Editorial Civitas, S.A. 1995. 4 v., p. 5717. ISBN 84-470-0470-8

³⁰ DIRECCIÓN GENERAL SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA -MINISTERIO DE JUSTICIA- Resolución 15 marzo 2020. Medidas declaración estado de alarma <https://ficheros.mjusticia.gob.es/aviso/6.%20Resoluci%C3%B3n%20de%20la%20Direcci%C3%B3n%20General%20de%20Seguridad%20Jur%C3%ADica%20y%20Fe%20P%C3%BAblica%20de%2015%20de%20marzo%20de%202020.pdf> [Consulta 20 julio 2021]

puedan realizar aquellas actuaciones que por su carácter urgente no pueden ser objeto de dilación y por otro, que el servicio del Registro, en su condición de oficina pública, se preste en plenas condiciones de seguridad.

Instrucción de 30 de marzo de 2020 DG³¹: Dichos servicios esenciales fueron fijados en anteriores Resoluciones de esta Dirección General de fechas 13 y 15 de marzo de 2020 y con habilitación expresa en el Real Decreto-ley 10/2020, de 29 de marzo. Los Registros de la Propiedad, Mercantiles, de Bienes Muebles y el Registro Concursal, se consideran servicios esenciales para el mantenimiento de la actividad económica, los servicios financieros a través de la movilización del crédito y el desenvolvimiento societario. Los Registros de la Propiedad, Mercantiles, de Bienes Muebles y el Registro Concursal, en su consideración de servicio esencial, prestarán los servicios mínimos básicos [...].

El profesor DíEZ-PICAZO³², lo expresa con frase sintética, el Registro de la Propiedad “es una institución administrativa que tiene por objeto la publicidad oficial de las situaciones jurídicas de los inmuebles”. En esta concreta definición, recoge tanto su naturaleza como su función.

En cuanto al régimen jurídico del sistema registral español, el profesor LACRUZ BERDEJO³³ expone que los primeros intentos de establecer en España un Registro fue en relación a la publicidad de los gravámenes, porque la propiedad puede ser conocida a través de la conducta de su propietario respecto a la cosa, pero no así con los gravámenes.

Según CABELLO DE LOS COBOS Y MANCHA³⁴, el precedente inmediato de la publicidad registral está en la Real Pragmática de 1528:

«[...] las personas que de aquí adelante pusieren censos y tributos sobre sus casas y heredades y posesiones que tengan atribuidas, ó encensuadas primero á otro, sean obligados de manifestar y declarar los censos y tributos que hasta entonces tuvieron cargados sobre las dichas sus casas y heredades y posesiones [...].

No obstante, la mayoría de la doctrina sitúa el primer precedente de un sistema de registro público en nuestro país, o al menos, de publicidad de los gravámenes, en la Real Pragmática de Carlos I del año 1539, dictada a petición de las Cortes de

³¹ DIRECCIÓN GENERAL SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA -MINISTERIO DE JUSTICIA- Instrucción 30 marzo 2020. Fijación servicios mínimos registrales <https://ficheros.mjusticia.gob.es/aviso/Instrucci%C3%B3n%20DGSJFP%2030-03-2020%20definitiva..pdf> [Consulta 20 julio 2021]

³² DIEZ-PICAZO, L. *Fundamentos del derecho civil patrimonial. las relaciones jurídico reales, el registro de la propiedad, la posesión*. 5a Ed. Cizur Menor (Navarra): Editorial Thomson-Civitas, Editorial Aranzadi, S.A. 2008. V. III. ISBN 84-470-3093-4, p. 339

³³ LACRUZ, J.L. y SANCHO, F. *Derecho inmobiliario registral*. 2a ed. Barcelona: J. M. Bosch Editor S.A. 1991. ISBN: 84-7698-105-8, p. 37

³⁴ CABELLO DE LOS COBOS, L.M. Precedentes históricos de la publicidad registral. *Boletín del Colegio de Registradores de España*. 1996, núm. 14, pp. 1038-1039

Toledo. Según el profesor DíEZ-PICAZO³⁵ en ella se ordenaba que en un registro especial se tomara razón de los censos, tributos e hipotecas de las heredades.

El texto de la Pragmática de 1539 [...] decía lo siguiente: “Por cuanto nos es hecha relación que se excusarían muchos pleitos sabiendo los que compran los censos y tributos, los censos e hipotecas, que tienen las cosas que compran, lo cual encubren y callan los vendedores; y por quitar los inconvenientes que de esto se siguen, mandamos que cada ciudad, villa o lugar, que hubiera cabeza de jurisdicción, haya una persona que tenga un libro en que se registren todos los contratos de las cualidades susodichas y que no registrándose dentro de seis días que fueren hechos, no hagan fe, ni se juzgue conforme a ellos, ni sea obligado a cosa alguna ningún tercer poseedor, aunque tenga causa 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”.

El profesor LACRUZ BERDEJO³⁶ hace la siguiente observación al respecto: “el Registro, como se ve, protegía solo a los compradores de bienes inmuebles contra censos, hipotecas o tributos ocultos; ni siquiera comprendía los otros derechos reales limitados; mucho menos, por consiguiente, la propiedad”.

También coincide la doctrina en que tanto la Pragmática de 1539 como las posteriores disposiciones que se dictaron fueron incumplidas, hasta que, el 31 de enero de 1768, Carlos III dictó una Real Pragmática por la que se crearon los *Oficios o Contadurías de Hipotecas*, los cuales estuvieron vigentes hasta 1861.

Así se llega a la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1861, cuyo antecedente es el proyecto de CC de 1851; al fracasar este, se hacía necesaria una ley que regulase el tráfico inmobiliario, máxime en un contexto como aquel de leyes desamortizadoras que puso en circulación gran parte de la riqueza territorial del país.

Hay un reconocimiento general por parte de la doctrina a la Ley de 1861. Para el profesor DíEZ-PICAZO³⁷, la Ley Hipotecaria “es un hito decisivo en la materia de derechos reales inmobiliarios, consagra en nuestro Derecho el sistema de especialidad y de publicidad para la constitución de las hipotecas y para la transmisión del dominio”.

La Ley de 1861 ha sido objeto de sucesivas reformas entre las que cabe destacar: la Ley de 1869 que facilitó el acceso de los bienes al Registro; la Ley de 1909 que

³⁵ DíEZ-PICAZO, L. *Fundamentos del derecho civil patrimonial. las relaciones jurídico reales, el registro de la propiedad, la posesión*. 5a Ed. Cizur Menor (Navarra): Editorial Thomson-Civitas, Editorial Aranzadi, S.A. 2008. 3 v., p. 353. ISBN 84-470-3093-4

³⁶ LACRUZ, J.L. y SANCHO, F. *Derecho inmobiliario registral*. 2a ed. Barcelona: J. M. Bosch Editor S.A. 1991, p. 38. ISBN: 84-7698-105-8

³⁷ DíEZ-PICAZO, L. *Fundamentos del derecho civil patrimonial. las relaciones jurídico reales, el registro de la propiedad, la posesión*. 5a Ed. Cizur Menor (Navarra): Editorial Thomson-Civitas, Editorial Aranzadi, S.A. 2008. 3 v., p. 358. ISBN 84-470-3093-4

reforzó la posición del titular que ha inscrito su derecho frente a quienes no lo han hecho. Mención destacada merece la reforma llevada a cabo por la Ley de 1944, de ella el profesor DíEZ-PICAZO³⁸ destaca lo siguiente:

[...] luchó contra la falta de concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral, para lo cual se articularon los medios de inmatriculación [...]. También destaca que “se reforzó al máximo los efectos de las inscripciones acentuando los principios de exactitud del Registro, de legitimación y de fe pública registral [...].

El 8 de febrero de 1946, el Gobierno dictó un decreto por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley Hipotecaria. Con posterioridad, se han dictado diferentes leyes que inciden en el Registro para adaptarlo a las necesidades sociales y económicas de la época. Cada ley hipotecaria ha sido desarrollada normativamente a través de su correspondiente reglamento; el vigente es de 14 de febrero de 1947.

El Código Civil únicamente dedica los artículos 605 a 608 al Registro de la Propiedad y los artículos 1857 a 1862 y 1874 a 1880 a la hipoteca. En concreto, el art. 608 establece: “Para determinar los títulos sujetos a inscripción o anotación, la forma, efectos y extinción de las mismas, la manera de llevar el Registro y el valor de los asientos de sus libros, se estará a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria”. Por tanto, salvo los artículos mencionados, la remisión del CC. a la LH es total.

Por último, la Constitución en su art. 149.1. 8ª establece que el Estado tiene competencia exclusiva en materia de ordenación de registros e instrumentos públicos. Ahora bien, las Comunidades Autónomas, a través de sus respectivos Estatutos, han asumido competencias ejecutivas en materia de Registros de la Propiedad, como seguidamente se indica.

En cuanto a la organización del Registro de la Propiedad, la LH de 1861 estableció que existiera un registrador en cada cabeza de partido judicial -art. 275 actual LH-. Según el art. 259 de la vigente LH, “Los Registros de la Propiedad dependen del Ministerio de Justicia. Todos los asuntos a ellos referentes están encomendados a la Dirección General de los Registros y del Notariado” -actualmente Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública-. No obstante, se ha de tener presente que las Comunidades Autónomas han ido asumiendo competencias en este campo. En este sentido, el vigente Estatuto de Autonomía de Cataluña, en su artículo 147 establece que, en materia de Registros de la Propiedad, corresponde a la Generalitat de Cataluña la competencia ejecutiva en el nombramiento de Registradores, en la demarcación de registros y la competencia exclusiva respecto a los recursos sobre

³⁸ *Op. cit.* p. 368

calificación de títulos en materia de Derecho catalán que deban tener acceso al Registro.

Conforme al art. 274 LH, cada Registro estará a cargo de un Registrador de la Propiedad, salvo excepciones. Tienen el carácter de funcionarios públicos, orgánicamente están encuadrados en el Ministerio de Justicia, en régimen de arancel; a su vez, tienen la condición de profesionales del Derecho según lo previsto en el art. 222.7. LH. El Registrador se dotará de personal -contratado laboralmente- y de medios materiales para el desempeño de su función (arts. 558 y 357 RH).

2.2. Objeto y fines del Registro de la Propiedad

El *objeto* del Registro está determinado en el art. 1 párrafo primero de la Ley Hipotecaria, en él se establece: “El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles”. El art. 605 CC reproduce literalmente este párrafo.

GARCÍA GARCÍA³⁹, refiriéndose a dicho párrafo, precisa: “El acto o contrato es la causa de la inscripción; el documento o título formal es la prueba de ese acto o contrato; y el derecho real o asimilado es el objeto propiamente de la inscripción”. En cuanto a los bienes y derechos inscribibles, el citado autor nos remite al art. 4 RH, en el que se establece: “Serán inscribibles los bienes inmuebles y los derechos reales sobre los mismos”.

El art. 2 LH concreta qué se inscribe en el Registro de la Propiedad:

- Los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos.
- Los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos reales, y cualquier acto o contrato con trascendencia real.
- Las resoluciones judiciales sobre la capacidad de las personas físicas.
- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarrendos, cesiones y subrogaciones de los mismos.

Por tanto, no se pueden inscribir los derechos personales, salvo excepciones, ni la posesión, ni los derechos reales sobre bienes inmuebles a favor de entidades sin personalidad jurídica.

³⁹ GARCÍA, J.M. Código de legislación inmobiliaria, hipotecaria y del Registro Mercantil. 8a ed. Cizur Menor (Navarra): Thomson Reuters – Civitas, Editorial Aranzadi, S.A., 2014. 1 v., p. 54. ISBN 978-84-470-4935-6

El Registro de la Propiedad cumple unos *finés* que, según ROCA SASTRE⁴⁰, pueden concretarse en los siguientes:

- Asegurar la propiedad inmueble y proteger su tráfico jurídico. El Registro proporciona una seguridad preventiva, evitando conflictos en su materia.
- Proporcionar información de la situación jurídica de las fincas inscritas.
- Fomentar el crédito territorial al hacer más viable la concesión de créditos garantizados con inmuebles.
- Suministrar datos a la Administración para cumplimentar estadísticas.
- Cooperar con la Administración en materias transversales como urbanismo, blanqueo de capitales, concentraciones parcelarias...
- Auxiliar a la Administración en la recaudación de determinados impuestos al no practicarse la inscripción sin previo pago del tributo correspondiente.

2.3. Principios registrales

Los principios, que a continuación se mencionan, son la estructura sobre la que se fundamenta y construye el sistema registral español. De su contenido y alcance se derivan los efectos que producen las inscripciones registrales.

GARCÍA-HINOJAL LÓPEZ⁴¹, con acertado criterio, agrupa los principios registrales en tres categorías, siguiendo para ello el *iter* del procedimiento registral:

- a) Previos a la inscripción: Rogación y Legalidad.
- b) Simultáneos a la inscripción: Prioridad, Especialidad y Tracto sucesivo.
- c) Posteriores a la inscripción: Legitimación y Fe pública registral.

- Principio de rogación

El procedimiento registral se inicia a instancia de parte o por mandamiento de autoridad judicial o administrativa, salvo en determinados supuestos, como la cancelación de notas de afección caducadas. Junto a la solicitud se acompañará el título formal en el que conste el derecho que se pretende inscribir. Esto es así,

⁴⁰ Cf., ROCA, R. M.^a, ROCA-SASTRE, L., BERNÀ, J. *Derecho Hipotecario*. 9a ed. Barcelona: Editorial Bosch, S.A. 2008. 1 t., pp. 21-27. ISBN 978-84-9790-245-8

⁴¹ GARCÍA-HINOJAL, V.J. y GÓMEZ-MEANA, C. *Conceptos básicos de Derecho registral y Oficina liquidadora*. 3a Ed. Madrid: Asociación Profesional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, p. 31. ISBN 978-84-606-6287-9

porque la inscripción es voluntaria, acorde con el principio de la autonomía de la voluntad que rige en la esfera del derecho privado. Otra cuestión es las consecuencias que se deriven para quien pudiendo registrar su derecho, no lo hace.

El art. 6 LH regula quiénes están legitimados para pedir la inscripción: el que adquiere el derecho; el que lo transmite; el que tiene interés en asegurar el derecho que se pretende inscribir; el que tiene la representación de cualquiera de ellos.

La doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado⁴² sobre el alcance del principio de rogación se ha puesto de manifiesto en las siguientes resoluciones:

El carácter rogado que tiene la actuación registral no es más que una consecuencia de la voluntariedad de la inscripción en nuestro Derecho, de ahí que la Dirección General haya declarado reiteradamente que no se puede practicar en el Registro ningún asiento, salvo casos excepcionales, sin que hayan sido solicitados expresamente por los interesados, que lo serán las personas enumeradas en el art. 6 LH, y mediante la presentación de los documentos que sean pertinentes al caso concreto (R. 20-7-2006, BOE 25-8-2006).

- Principio de legalidad

Este principio tiene una doble manifestación: por un lado, la autenticidad del documento que se presenta al Registro y, por otro, la calificación registral. Respecto al primer requisito, el art. 3 LH establece que los títulos para que se puedan inscribir deberán estar consignados en escritura pública o documento auténtico expedido por autoridad judicial o administrativa competente. No obstante, excepcionalmente, se admite la documentación privada como en el caso de heredero único (art. 14.3 LH) o de créditos refaccionarios (art. 59 LH).

Sobre la autenticidad del documento, la DG⁴³ ha manifestado:

El hecho de que el art. 3 LH exija la documentación pública como vehículo de acceso al Registro no significa que cualquier documento expedido por cualquier autoridad o funcionario sirva para cubrir ese requisito, sino que será preciso en todo caso que exista congruencia entre dicho documento y la naturaleza del acto inscribible que refleje (R.25-10-2005, BOE 7-12-2005; R. 6-9-2016, BOE 30-9-2016).

En cuanto a la calificación registral, el art. 18 LH establece que el Registrador calificará, bajo su responsabilidad, la legalidad de los documentos, en cuya virtud se solicite la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en dichos documentos, por lo que resulta de ellos y de los asientos del Registro.

⁴² VILLAPLANA, C. *Fichero Registral Inmobiliario*. Valencia: Tirant lo Blanch, 2017. 3 v., p. 3015. ISBN 978-84-9169-319-2

⁴³ *Op. cit.* p. 3975

La calificación es la valoración conjunta que hace el Registrador sobre tres aspectos: la legalidad de los documentos que se presentan al Registro para su inscripción; la capacidad de quien los otorga y la validez de los actos contenidos en dichos documentos en relación a lo que consta en el Registro. Del juicio que hace el Registrador sobre la legalidad de la inscripción solicitada, resolverá si practica la inscripción, la deniega o la suspende. Frente a estas dos últimas actuaciones, el art. 66 LH dispone que los interesados podrán recurrir la calificación del Registrador.

La DG, en su Resolución de 19 de mayo de 2010, se pronunció sobre la calificación registral en estos términos:

[...] calificar es determinar si, conforme a la Ley [...], procede o no practicar el asiento sobre el hecho cuya registración se solicita. En otras palabras, calificar supone contrastar si el hecho cuya inscripción se solicita se adecua a la legalidad aplicable y para tal juicio de valor el Registrador cuenta con unos medios que son los documentos presentados y los asientos del Registro, los cuales ha de enjuiciar si se adecúan a la normativa correspondiente [...].

El profesor LACRUZ BERDEJO⁴⁴ se manifiesta sobre el principio de legalidad diciendo: “en sentido estricto impone, [...] la tendencial pureza jurídica del asiento, al que no pueden pasar titularidades cuyos defectos materiales o formales reconozca el funcionario. El cual ejerce su función con una independencia semejante a la del poder judicial”.

Por tanto, en el sistema registral español, este principio queda cumplido doblemente: por un lado, porque, salvo excepción, los documentos que acceden al Registro proceden de un funcionario público, ya sea una escritura pública autorizada por notario que examinará la legalidad de la operación y la capacidad de los otorgantes, o un mandamiento judicial o un certificado administrativo. Por otro lado, porque el Registrador califica, en base al documento presentado, si la inscripción solicitada es conforme a la Ley.

- Principio de prioridad

Este principio establece un criterio de orden temporal respecto a títulos incompatibles que acceden al Registro, es decir, el título que primero se presenta y reúne los requisitos para su inscripción obtendrá la protección registral con preferencia al que lo hace con posterioridad. Ello implicará, para este último, lo que se denomina, el “cierre registral”, es decir, se impide su acceso al Registro. Este principio está regulado en los arts. 17, 24, 25 y 69 LH y se expresa bajo el aforismo: *Prior tempore potior iure*.

⁴⁴ LACRUZ, J.L. y SANCHO, F. *Derecho inmobiliario registral*. 2a ed. Barcelona: J. M. Bosch Editor S.A. 1991, p. 58. ISBN: 84-7698-105-8

Para ROCA SASTRE,⁴⁵ en virtud de este principio:

El acto registrable que primeramente ingrese en el Registro de la Propiedad se antepone con preferencia excluyente o superioridad de rango a cualquier otro acto registrable que, siendo incompatible o perjudicial, no hubiere sido presentado al Registro o lo hubiere presentado con posterioridad, aunque dicho acto fuese de fecha anterior.

- *Principio de especialidad*

Este principio está regulado en la LH, en los arts. 9, 12 y 21, en ellos se establece que los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas a los sujetos, al objeto y al contenido de los derechos inscribibles. GARCÍA-HINOJAL LÓPEZ⁴⁶ lo resume en estas palabras: “Este principio exige una perfecta concreción del derecho que se inscribe, la finca sobre la que recae y la persona de su titular”.

VILLAPLANA GARCÍA⁴⁷ expone la doctrina de la DG sobre este principio:

Los documentos judiciales han de expresar con claridad y determinación cuál es el contenido del asiento que se ordena practicar al registrador [...]. Ello es consecuencia de las exigencias del principio de especialidad registral, unidas al hecho de seguir nuestro sistema, en cuanto a la práctica de los asientos, el sistema de extracto, lo que obliga a realizar una labor de expurgo del documento presentado a fin de reflejar adecuadamente en el asiento el contenido de éste. (RR. 19.02.2007 y 1.04.2011).

- *Principio de tracto sucesivo*

Este principio tiene su reflejo en el art. 20 LH: “Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan [...] o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue [...]”. En los párrafos siguientes de este precepto se regula cómo actúa el Registrador cuando el derecho está inscrito a nombre de persona distinta de la que transmite o cuando el derecho no está inscrito.

ROCA SASTRE⁴⁸ al referirse a este principio expone:

Todo régimen inmobiliario registral que adopte el sistema de inscripción por fincas y que tienda en la medida de lo posible al mayor paralelismo entre el contenido del Registro y la realidad jurídica extrarregistral no tiene más remedio que procurar que el historial jurídico de cada finca inmatriculada, respecto de los sucesivos titulares registrales que hayan adquirido

⁴⁵ Cf., ROCA, R. M.^a, ROCA-SASTRE, L., BERNÀ, J. *Derecho Hipotecario*. 9a ed. Barcelona: Editorial Bosch, S.A. 2008. 1 t., p. 332. ISBN 978-84-9790-245-8

⁴⁶ GARCÍA-HINOJAL, V.J. y GÓMEZ-MEANA, C. *Conceptos básicos de Derecho registral y Oficina liquidadora*. 3a Ed. Madrid: Asociación Profesional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, p. 32. ISBN 978-84-606-6287-9

⁴⁷ VILLAPLANA, C. *Fichero Registral Inmobiliario*. Valencia: Tirant lo Blanch, 2017. 3 v., p. 2934. ISBN 978-84-9169-319-2

⁴⁸ ROCA, R. M.^a, ROCA-SASTRE, L., BERNÀ, J. *Derecho Hipotecario*. 9a ed. Barcelona: Editorial Bosch, S.A. 2008. 1 t., p. 429. ISBN 978-84-9790-245-8

el dominio o derechos reales sobre la misma, figuren con plena *continuidad ininterrumpida* en su encadenamiento de adquisiciones sucesivas, cronológicamente eslabonadas las unas con las otras, de modo que el transferente de hoy sea el adquirente de ayer y que el titular registral actual sea el transferente de mañana. Este mecanismo [...] tiene por objeto mantener el enlace de las adquisiciones por el orden regular de los titulares sucesivos, [...], sin salto alguno, de suerte que ello refleje el historial de la finca inmatriculada.

El profesor LACRUZ BERDEJO⁴⁹ explica este principio diciendo:

Cada titularidad registral, salvo la que consta en el asiento de inmatriculación o primer asiento, debe apoyarse sobre otra anterior, vigente y suficiente para servirle de base. Tratándose de transmisiones de propiedad, esta regla quiere decir, que cada adquirente solo puede inscribir su derecho si lo ha recibido del último titular según el Registro.

Este principio no es un requisito de validez del negocio jurídico a inscribir, sino de mecánica registral. Tal es así, que cuando el tracto sucesivo se ha interrumpido, este puede subsanarse mediante el procedimiento previsto en el art. 208 LH.

- Principio de legitimación

De acuerdo con AMORÓS GUARDIOLA,⁵⁰ el término legitimación está tomado del Derecho Procesal y tiene su significación en el ámbito registral porque la inscripción en el Registro opera como auténtico título de legitimación. El mencionado autor cita la definición que GARCÍA GARCÍA da de legitimación: “En virtud del principio de legitimación los asientos del Registro se presumen exactos y veraces, y como consecuencia de ello, al titular reflejado en los mismos se le considera legitimado para actuar en el tráfico y en el proceso como tal titular”.

Este principio está regulado, en cuanto a su contenido, en los arts. 38, 1.párr. 3º y 97 LH; y, en cuanto a su protección, en los arts. 41 y 129 LH. El art. 38 LH establece:

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 respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos.

Como puede apreciarse el art. 38 LH reconoce la legitimación, aunque no la menciona expresamente, pero sí lo hace el art. 41, de dicho cuerpo legal.

El fundamento de este principio, según Díez-PICAZO⁵¹ está en “la necesidad de reforzar la protección que el Registro debe dispensar al titular inscrito”. Inicialmente,

⁴⁹ LACRUZ, J.L. y SANCHO, F. *Derecho inmobiliario registral*. 2a ed. Barcelona: J. M. Bosch Editor S.A. 1991, p. 56. ISBN: 84-7698-105-8

⁵⁰ Cf., AMORÓS, M. *Estudios jurídicos*. Madrid: Fundación Registral, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, 2009. 1 v., pp. 423-424. ISBN 978-84-96782-95-2

⁵¹ Díez-PICAZO, L. *Fundamentos del derecho civil patrimonial. las relaciones jurídico reales, el registro de la propiedad, la posesión*. 5a Ed. Cizur Menor (Navarra): Editorial Thomson-Civitas, Editorial Aranzadi, S.A. 2008. 3 v., p. 501 ISBN 84-470-3093-4

la preocupación de la LH de 1861 fue proteger al tercero, pero enseguida se vio la necesidad de proteger al titular inscrito, esta tarea se acometió en las reformas de 1909 y, especialmente, en la de 1944, que dio la redacción actual del art. 38 LH. Como recuerda el citado autor⁵², en la exposición de motivos de la Ley de 1944 figura: “El Registro se debe presumir exacto e íntegro mientras judicialmente no se declare lo contrario. Igualmente se debe presumir que el derecho inscrito subsiste y pertenece a su titular”. Según AMORÓS GUARDIOLA⁵³, que cita a PEÑA, la naturaleza de este principio implica que “los asientos [registrales] constituyen un título de legitimación, son un signo suficiente que habilita al sujeto titular de los derechos reales en la forma que manifiesta el Registro, y esta manifestación actúa respecto de todos (*erga omnes*)”. Sobre el contenido, el citado autor expone, pero ahora con referencia a PAU PEDRÓN, que este principio despliega un conjunto de efectos:

- 1) Efectos sustantivos, que se traducen en diversas presunciones *iuris tantum* [a) Presunción de existencia del derecho inscrito. b) Presunción de pertenencia del derecho inscrito. c) Presunción de posesión. d) Posesión cualificada a los efectos de prescripción].
- 2) Efectos procesales: [a) Procedimiento sumario para el ejercicio de las acciones reales, según art. 41 LH. b) Procedimientos sumarios de ejecución de hipotecaria, según art. 129 y ss. LH [...]. c) Ciertos beneficios favorables al titular registral, regulados en los párrafos 2º [para desvirtuar la titularidad registral, se ha de impugnar el asiento] y 3º del art. 38 LH [tercería registral]].
- 3) Efectos operativos: [a) Facultad de presentar o aportar a los Juzgados y oficinas públicas los títulos inscritos en el Registro y ejercitar los derechos contenidos en los mismos, de acuerdo con el art. 313 LH. b) Facultad de disponer del derecho inscrito, que tiene su apoyo formal en el principio de tracto sucesivo y material en el principio de legitimación].

Según ROCA SASTRE⁵⁴ el principio de legitimación está formulado así:

Se presume que el dominio o los derechos reales inmobiliarios inscritos en el Registro existen y pertenecen al titular registral, en la forma determinada por el asiento respectivo, presumiéndose también que tiene la posesión de los mismos, así como igualmente se presume extinguido el derecho a que se refiere un asiento cancelado, presunciones que actúan *mientras* los Tribunales no declaren la inexactitud del correspondiente asiento.

La DG⁵⁵, en su Resolución de 10 de septiembre de 2015, ha declarado que “el principio legitimación registral extiende a todos los efectos legales la presunción de

⁵² *Op. cit.* p. 501

⁵³ Cf., AMORÓS, M. *Estudios jurídicos*. Madrid: Fundación Registral, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, 2009. 1 v., p. 427. ISBN 978-84-96782-95-2

⁵⁴ ROCA, R. M.^a, ROCA-SASTRE, L., BERNÀ, J. *Derecho Hipotecario*. 9a ed. Barcelona: Editorial Bosch, S.A. 2008. 2 t., 1v., p. 87. ISBN 978-84-9790-246-5

⁵⁵ VILLAPLANA, C. *Fichero Registral Inmobiliario*. Valencia: Tirant lo Blanch, 2017. 3 v., p. 2981. ISBN 978-84-9169-319-2

que el derecho inscrito existe y pertenece a su titular en la forma establecida en el asiento respectivo”.

En definitiva, al titular de un derecho real inscrito en el Registro de la Propiedad le es suficiente una certificación registral, que acredite la vigencia del asiento, para ser tenido como tal -art. 41 LH-.

- Principio de fe pública registral

Es considerado el principio angular del sistema registral. En la exposición de motivos de la Ley de 30 de diciembre de 1944 sobre reforma de la LH consta:

Nuestro Registro inmobiliario, fundado esencialmente en los principios de publicidad y legalidad, ha de superar la inicial y pasiva fase de protección para otorgar a los titulares aquellas ventajas de derecho material y procesal que, lógicamente, cabe esperar de una situación legitimada y protegida por la fe del Registro y liberar a éste de las innúmeras cargas prescritas que abruman sus libros.

La presunción legitimadora sería insuficiente para garantizar por sí sola el tráfico inmobiliario, si el que contrata de buena fe, apoyándose en el Registro, no tuviera la seguridad de que sus declaraciones son incontrovertibles

Sobre la fe pública registral el profesor DíEZ-PICAZO⁵⁶ dice:

Hay fe pública registral en la medida en que los terceros pueden colocar su confianza en aquello que el Registro publica y en la medida en que, en virtud de esa confianza, la situación aparental que en el Registro existe se superpone a la auténtica realidad jurídica extrarregistral y constituye para ellos la única situación jurídicamente existente. [...] la presunción de exactitud del Registro [...] en favor de terceros, que reúnan las especiales condiciones, [...] deviene en una presunción *iuris et de iure*.

Esta protección de los terceros opera a su vez a través de dos líneas fundamentales, de las cuales la primera es la que se puede definir como inoponibilidad de lo no inscrito frente a terceros, regla que recoge el art. 32 LH, y la segunda es la regla estricta de lo que puede llamarse la fe pública registral, conforme a la cual el tercero que lleva a cabo un negocio adquisitivo confiando y amparándose en lo que el Registro publica, ve convertida para él la situación registral en una situación inatacable, regla que recoge el art. 34.

Antes de seguir con la exposición de este principio, conviene precisar qué se entiende por *tercero -tercero hipotecario-*. Según ROCA SASTRE⁵⁷:

Es el tercer adquirente por negocio jurídico del dominio de inmuebles o derechos reales limitados sobre los mismos, que en función del Registro inexacto es mantenido en su adquisición por la fe pública registral, siempre que concurren las demás circunstancias

⁵⁶ DIEZ-PICAZO, L. *Fundamentos del derecho civil patrimonial. las relaciones jurídico reales, el registro de la propiedad, la posesión*. 5a Ed. Cizur Menor (Navarra): Editorial Thomson-Civitas, Editorial Aranzadi, S.A. 2008. 3 v., pp. 519-520. ISBN 84-470-3093-4

⁵⁷ Cf., ROCA, R. M.^a, ROCA-SASTRE, L., BERNÀ, J. *Derecho Hipotecario*. 9a ed. Barcelona: Editorial Bosch, S.A. 2008. 2 t., 1v., pp. 144-165. ISBN 978-84-9790-246-5

exigidas por la Ley para tal protección. [...] La nota típica de este concepto es la inexactitud del Registro. Cuando el contenido del Registro es exacto por concordar con la realidad jurídica extrarregistral, [...] la fe pública no puede brindarle [al tercero hipotecario] su protección para mantenerle la adquisición, debido a que ningún peligro corre esta que aquélla pueda impedir. Por eso, el concepto de tercero hipotecario requiere la *inexactitud del Registro* como presupuesto esencial. Por consiguiente, sólo puede hablarse propiamente de tercero *hipotecario* cuando, al tiempo de adquirir este tercero el derecho inscrito, sea *inexacto* el *contenido registral*.

El art. 32 LH establece: “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 precepto se repite literalmente en el art. 606 CC. Según el citado profesor, esta regla significa que “quien deriva derechos [...] en virtud de un título que no haya sido inscrito en el Registro, no puede ejercer tales derechos frente al tercero protegido, ni formular en virtud de tales títulos o derechos una pretensión que pueda resultar perjudicial para el tercero”. En definitiva, es una eficacia negativa de la publicidad. Pero, frente a este efecto negativo, el mencionado autor, se refiere a la regla positiva de la publicidad o “plena protección de la fe pública registral” recogida en el art. 34 LH en el que se establece:

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 mismo Registro.

La buena fe del tercero se presume siempre 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.

Siguiendo con el razonamiento del profesor DÍEZ-PICAZO⁵⁸, la importancia del art. 34 LH está en que hace “inatacable” la adquisición onerosa realizada por un tercero de buena fe que confía en la veracidad del Registro, la cual se convierte para el adquirente en una presunción *iuris et de iure*.

ROCA SASTRE⁵⁹ se expresa en estos términos sobre la fe pública registral:

La Ley Hipotecaria española actual [...] considera *exacto* el contenido del Registro en cuanto pueda servir para mantener firme la adquisición inmobiliaria efectuada por *tercero hipotecario*, esto es, el tercer adquirente por negocio jurídico con buena fe, por haber confiado en dicho contenido registral, y siempre que concurran en él los demás requisitos o

⁵⁸ Cf., DIEZ-PICAZO, L. *Fundamentos del derecho civil patrimonial. las relaciones jurídico reales, el registro de la propiedad, la posesión*. 5a Ed. Cizur Menor (Navarra): Editorial Thomson-Civitas, Editorial Aranzadi, S.A. 2008. 3 v., p. 520. ISBN 84-470-3093-4

⁵⁹ ROCA, R. M.^a, ROCA-SASTRE, L., BERNÀ, J. *Derecho Hipotecario*. 9a ed. Barcelona: Editorial Bosch, S.A. 2008. 2 t., 2 v., p. 87. ISBN 978-84-9790-246-5

circunstancias prescritas por el art. 34 de la Ley, en virtud del cual dicho tercero hipotecario podrá estar *completamente seguro* de su adquisición en los términos que el Registro expresa y la Ley Hipotecaria establece. [...] Aunque los asientos del Registro se hallen en desacuerdo con la realidad jurídica, su valor es decisivo porque lo que expresan prevalece sobre la realidad ante el tercer adquirente protegido por la fe pública registral. En provecho de este adquirente el contenido del Registro se reputa verdadero o se finge por la Ley como irrefutablemente exacto dentro del ámbito y alcance que la misma determina, gracias a lo que se proporciona base firme a la contratación inmobiliaria.

Según GARCÍA-HINOJAL LÓPEZ⁶⁰ para que el tercero quede protegido por la buena fe registral se han de cumplir los siguientes requisitos:

- Que el título de adquisición sea válido.
- Que adquiera de buena fe, la cual se presume salvo prueba en contrario.
- Que adquiera a título oneroso [un derecho real]
- Que adquiera de quien según el Registro tenga facultades para transmitir y que no consten en el mismo causas que anulen el derecho del transmitente.
- Que inscriba su derecho en el Registro, deviniendo titular registral.

Respecto a la buena fe registral, el TS, en las sentencias 6745/1996 de 28 de noviembre y 7119/2009, de 11 de noviembre, se ha pronunciado en estos términos:

Uno de los requisitos indispensables para que pueda surgir la figura del tercero hipotecario preconizada en dicho artículo de la Ley Hipotecaria, es que el adquirente que trata de inscribir lo sea de buena fe, condición, ésta, "sine qua non" para que sea aplicable el mencionado precepto hipotecario. [...] El concepto de buena fe en materia de propiedad y derechos reales consiste, en su aspecto positivo, en la creencia por parte de quien pretende ampararse en la protección registral, de que la persona de quien adquirió la finca de que se trate era dueño de ella y podía transmitirle su dominio y, en su sentido negativo, en la ignorancia de inexactitudes o de vicios invalidatorios que puedan afectar a la titularidad del enajenante, por lo que carecen de tal cualidad quienes tienen noticia perfecta de la situación extratabular o de las causas capaces de enervar el título de su transferente.

2.4. El procedimiento registral

Para el profesor Díez-Picazo⁶¹ el procedimiento registral "es el proceso constituido por la serie de actividades que son llevadas a cabo desde que una persona pretende o solicita la práctica de una inscripción hasta el momento en que el Registrador

⁶⁰ GARCÍA-HINOJAL, V.J. y GÓMEZ-MEANA, C. *Conceptos básicos de Derecho registral y Oficina liquidadora*. 3a Ed. Madrid: Asociación Profesional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, p. 33. ISBN 978-84-606-6287-9

⁶¹ DIEZ-PICAZO, L. *Fundamentos del derecho civil patrimonial. las relaciones jurídico reales, el registro de la propiedad, la posesión*. 5a Ed. Cizur Menor (Navarra): Editorial Thomson-Civitas, Editorial Aranzadi, S.A. 2008. 3 v., p. 419 ISBN 84-470-3093-4

emite una decisión sobre esa pretensión”. Posteriormente, concreta: “comprende también los recursos que pueden articularse contra la decisión del Registrador”.

En cuanto a la naturaleza de este procedimiento, un sector de la doctrina (ROMANÍ, DE LA RICA⁶²) destaca su carácter jurisdiccional *especial*; otro considera que tiene una naturaleza administrativa *especial*, pues está excluido de la Ley de Procedimiento Administrativo (DÍEZ-PICAZO⁶³). No obstante, como indica SANCHO REBULLIDA⁶⁴, el procedimiento registral “es un *tertium genus* entre jurisdicción y administración, sin que pueda, sin más, encuadrarse en el concepto de jurisdicción voluntaria [...]. Puede afirmarse que tiene naturaleza autónoma [la prueba es] la regulación propia del procedimiento registral”.

El Título IX de la LH regula el modo de llevar el Registro -arts. 238 a 258-. Se establece que el Registro de la Propiedad se llevará en libros foliados y visados judicialmente. Sólo harán fe los libros que lleven los Registradores formados con arreglo a lo previsto en esta Ley. Los libros del Registro no se sacarán por ningún motivo de la oficina del Registrador.

La finca es la base del Registro, a cada una se le identificará con un número y se le abrirá un folio en el libro correspondiente, en el que se practicarán todas las inscripciones, anotaciones y cancelaciones posteriores relativas a la misma finca, sin dejar claros entre los asientos -art. 243 LH-. Sobre la finca se realizarán todas las operaciones, desde la inmatriculación -cuando accede por primera vez al Registro-, pasando por la segregación, la división, la agrupación o la agregación. En los casos de doble inmatriculación, existe un procedimiento específico previsto en el art. 313 RH, así como para los supuestos de rectificación de errores de los asientos registrales -arts. 314 a 327 RH-. El contenido de los Libros del Registro deberá ser actualizado en el mismo día en que se presenten los títulos a inscripción.

El art. 362 RH prevé los libros que se han de llevar en los Registros de la Propiedad, principalmente son: Libro de inscripciones, Diario de operaciones, Libro de incapacitados, Índice de fincas y de personas.

⁶² LACRUZ, J.L. y SANCHO, F. *Derecho inmobiliario registral*. 2a ed. Barcelona: J. M. Bosch Editor S.A. 1991, p. 297. ISBN: 84-7698-105-8

⁶³ DIEZ-PICAZO, L. *Fundamentos del derecho civil patrimonial. las relaciones jurídico reales, el registro de la propiedad, la posesión*. 5a Ed. Cizur Menor (Navarra): Editorial Thomson-Civitas, Editorial Aranzadi, S.A. 2008. 3 v., p. 419. ISBN 84-470-3093-4

⁶⁴ LACRUZ, J.L. y SANCHO, F. *Derecho inmobiliario registral*. 2a ed. Barcelona: J. M. Bosch Editor S.A. 1991, p. 298. ISBN: 84-7698-105-8

Según GARCÍA-HINOJAL LÓPEZ⁶⁵, las fases del procedimiento registral son:

- Aportación del título y solicitud de inscripción
- Presentación en el Libro Diario.
- Calificación por el Registrador.
- Práctica de la inscripción o suspensión o denegación, en su caso.
- Retirada del documento inscrito o calificado negativamente.

Todas estas fases constan en el Libro Diario, de modo que a través de él se puede saber el estado del documento. La primera y la última de las fases corresponden al interesado, mientras que las otras corresponden al Registrador. Además de estas fases, el citado autor expone que podrían incluirse: el desistimiento de la inscripción, la retirada del documento, para pago de impuestos u otros trámites, la subsanación de los defectos a resultas de la calificación registral y los recursos contra la misma.

Una vez que se presenta en el Registro la solicitud de inscripción y la correspondiente documentación, el *iter* del procedimiento registral es el siguiente: se practica en el Libro Diario un asiento de presentación. A continuación, el Registrador, en el plazo de quince días hábiles, califica el documento presentado; es decir, enjuicia la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos, la capacidad de los interesados, la validez de los actos dispositivos y la identidad personal y real del titular registral y del transmitente⁶⁶.

Concluida la calificación, si es positiva, el Registrador inscribirá lo solicitado y devolverá al interesado o al presentante el documento inscrito con una nota en la que figuran los asientos practicados; de este modo el interesado tiene constancia de la inscripción de su derecho en el Registro. Si la calificación es negativa, el Registrador emite "nota de calificación", debidamente motivada, en la que hará constar si suspende la inscripción, porque el defecto es subsanable, o si la deniega porque el defecto es insubsanable. La nota de calificación se le notificará al presentante o al interesado y al notario autorizante o a la autoridad judicial o funcionario correspondiente. Contra la calificación negativa del Registrador, el interesado dispone de los siguientes medios para hacer valer sus pretensiones:

- Si el defecto es subsanable, el interesado puede subsanarlo, en cuyo caso, se practicará la inscripción.

⁶⁵ GARCÍA-HINOJAL, V.J. y GÓMEZ-MEANA, C. *Conceptos básicos de Derecho registral y Oficina liquidadora*. 3a Ed. Madrid: Asociación Profesional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, p. 39. ISBN 978-84-606-6287-9

⁶⁶ DIEZ-PICAZO, L. *Fundamentos del derecho civil patrimonial. las relaciones jurídico reales, el registro de la propiedad, la posesión*. 5a Ed. Cizur Menor (Navarra): Editorial Thomson-Civitas, Editorial Aranzadi, S.A. 2008. 3 v., pp. 442-444. ISBN 84-470-3093-4

- Solicitar la calificación sustitutoria, según lo previsto en los arts. 19 bis y 275 LH, y el RD 1039/2003; eso implica que otro Registrador, conforme al cuadro de sustituciones, calificará ese documento y emitirá su decisión: si es favorable, se inscribe lo solicitado; si hay defectos, suspenderá o denegará la inscripción.
- Interponer, con carácter potestativo, el denominado “recurso gubernativo” o impugnar directamente ante el Juzgado de Primera Instancia donde radica el inmueble. El art. 66 LH dispone que: “Los interesados podrán reclamar contra el acuerdo de calificación del registrador, por el cual suspende o deniega el asiento solicitado”. La tramitación del recurso está prevista en los arts. 324 a 328 LH, en concreto el art. 324 establece:

Las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes, o ser impugnadas directamente ante los juzgados de la capital de la provincia [ha de entenderse Juzgado de Primera Instancia, art 66 LH] a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal y observándose las disposiciones contenidas en el artículo 328 de esta Ley.

Cuando el conocimiento del recurso esté atribuido por los Estatutos de Autonomía a los órganos jurisdiccionales radicados en la Comunidad Autónoma en que esté demarcado el Registro de la Propiedad, el recurso se interpondrá ante el órgano jurisdiccional competente. [...].

En relación a este párrafo 2º, del art. 324 LH, el Estatuto de Autonomía de Cataluña, en su art. 147.2. dispone:

Corresponde a la Generalitat la competencia exclusiva en materia de régimen de los recursos sobre la calificación de los títulos o las cláusulas concretas en materia de Derecho catalán, que deban tener acceso a un Registro de la Propiedad, mercantil o de bienes muebles de Cataluña.

Al respecto, se aprobó la Ley 4/2005, de 8 de abril, de los recursos contra las calificaciones de los Registradores de la Propiedad de Cataluña. La competencia para resolver los recursos corresponde a la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques.

- Si contra la calificación negativa del Registrador se ha optado por interponer recurso ante la DG, la resolución expresa o presunta de esta podrá ser recurrible ante los órganos del orden jurisdiccional civil, siendo de aplicación las normas del juicio verbal.
- No obstante, contra la calificación negativa del Registrador, el interesado podrá interponer directamente el recurso ante la jurisdicción civil, conforme a las normas de juicio verbal.

2.5. Asientos registrales

En cuanto a los *asientos registrales*, el art. 41 RH establece: “En los libros de los Registros de la Propiedad se practicarán las siguientes clases de asientos o inscripciones: Asientos de presentación, inscripciones propiamente dichas, [...], anotaciones preventivas, cancelaciones y notas marginales.

Sobre cómo han de practicarse los asientos registrales se sigue la exposición que hace GARCÍA-HINOJAL LÓPEZ⁶⁷:

- *Asiento de presentación*: es el que se extiende en el Libro Diario de operaciones del Registro en el momento en que se presenta el documento. El art. 249 LH detalla los datos que deben reflejarse: identidad del presentante, hora de presentación, derecho que se constituya o cancele y a nombre de quién... Este asiento recoge un breve resumen del documento que se presenta. Una vez practicado, se pone en marcha el procedimiento registral; a efectos de plazos, se produce el cierre del Registro a otros títulos contradictorios; a la vez, dicho asiento, otorga la prioridad registral respecto de los que le fueren incompatibles.

- *Asiento de inscripción*: es un asiento principal, definitivo, completo y de carácter positivo, que se practica en el libro de inscripciones y en el que se hace constar la constitución, la transmisión o la modificación de un derecho real inmobiliario. Se ha de realizar conforme a lo que prevén los arts. 9 LH y 51 RH, debiendo constar entre otros datos: naturaleza y extensión de la finca, su georreferenciación, el derecho sobre el que se constituye el que es objeto de presentación (art. 9.d) LH), la persona a cuyo favor se haga la inscripción, la persona de quien procede el bien o el derecho, el título que se inscribe, su fecha de presentación y la de la inscripción. Las inscripciones pueden ser extensas o concisas, principales y de referencia.

- *Asiento de cancelación*: es un asiento negativo de duración indefinida y complementario de otro (el asiento cancelado), lo que impide que se pueda abrir folio registral. Su finalidad es que desaparezca del Registro la existencia de un derecho real inmobiliario.

- *Anotación preventiva*: es un asiento principal, de vigencia temporal, generalmente positivo, que se practica en el Libro de inscripciones y que reserva los efectos de la fe pública registral a favor del titular de situaciones jurídicas que no son inscribibles.

La anotación preventiva se diferencia de la inscripción y de la cancelación en que la primera tiene vigencia temporal y estas últimas tienen vocación permanente.

⁶⁷ Cf., GARCÍA-HINOJAL, V.J. y GÓMEZ-MEANA, C. *Conceptos básicos de Derecho registral y Oficina liquidadora*. 3a Ed. Madrid: Asociación Profesional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, pp. 47-48. ISBN 978-84-606-6287-9

- *Nota Marginal*: es un asiento accesorio, por lo general de duración indefinida que se practica al margen de los asientos principales o a continuación de otras notas marginales y que tiene por objeto completar a dichos asientos principales.

Las inscripciones se practicarán, salvo que haya defectos, en el plazo de los quince días hábiles siguientes a la presentación o devolución del documento. Este plazo puede ampliarse por circunstancias excepcionales, pero, en todo caso, deberán practicarse dentro los sesenta días hábiles del plazo de vigencia del asiento de presentación.

2.6. Efectos de la inscripción

Respecto a los *efectos de los asientos*, hay que tener presente que nuestro ordenamiento jurídico es heredero de la teoría del *título y el modo*, en base a ella, para la adquisición de la propiedad y los demás derechos reales, a través de negocio jurídico, se requieren dos elementos: un acuerdo de voluntades entre quien transmite y quien adquiere, o sea, un contrato -el título- y, a la vez, la entrega o traspaso de la cosa -el modo-; así está regulado en los arts. 609 y 1095 CC. Esto implica que la adquisición de los derechos reales no opera por la inscripción registral, sino al margen de ella, ya que la transmisión y constitución de tales derechos se produce con anterioridad al asiento registral. Ello queda patente en el art. 2 LH al determinar qué títulos, actos, contratos o resoluciones se inscriben en el Registro; en base a ellos: se transmiten, declaran, constituyen, modifican o extinguen derechos reales sobre bienes inmuebles. La inscripción lo que hace es publicar la transmisión o constitución de un derecho real efectuada con anterioridad. El Registro de la Propiedad lo que va a producir son unos efectos de legitimación al titular registral y de protección al adquirente de buena fe y a título oneroso, respecto de aquellos bienes y derechos que han accedido al Registro.

De acuerdo con la opinión de GARCÍA-HINOJAL LÓPEZ⁶⁸, la inscripción en el Registro produce los siguientes *efectos*:

- a) La regla general en nuestro sistema es la de *inscripción declarativa*, ya que esta se limita a constar *erga omnes* la transmisión, constitución, modificación o extinción del derecho real operada con anterioridad y fuera del Registro; no obstante, hay algunos casos de inscripción constitutiva por lo que el nacimiento del derecho se produce con la inscripción, caso por ejemplo del derecho real de hipoteca o determinados supuestos del derecho de superficie.

⁶⁸ *Op. cit.* pp. 36-37

- b) Otra regla de nuestro sistema es la de *inscripción voluntaria*, ya que solo se convierte en obligatoria cuando su falta impide la inscripción de otro título posterior (art 312 RH: para la inscripción de un derecho real sobre finca ajena no inscrita, se precisa la previa inscripción de ésta), o bien cuando la Ley lo exige para determinados supuestos, como en el caso de los bienes del Estado. En este sentido, conviene recordar que se considera inscripción obligatoria la que es preceptiva para que los derechos produzcan efectos frente a terceros.
- c) Al poner en relación la publicidad registral con los efectos sustantivos de la inscripción surgen dos presunciones de gran trascendencia:
- La presunción *iuris tantum* de veracidad y exactitud contenida en el artículo 38 LH, que constituye el principio de legitimación, y
 - La presunción *iuris et de iure* de inatacabilidad del tercero protegido por el artículo 34 LH, que da origen al principio de fe pública registral.
- d) La *oponibilidad de lo inscrito frente a terceros* que se manifiesta en un doble sentido:
- Positivo, lo inscrito se presume que existe, y
 - Negativo, según el cual, lo no inscrito se presume que no existe y no afecta a terceros -art. 32 LH-.
- e) *La inscripción en ningún caso subsana los defectos* de que pudiera adolecer el acto o derecho inscrito; en este sentido, el art.33 LH establece: “La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes”.
- f) Finalmente, el titular inscrito está protegido frente al que niegue o perturbe sus derechos, ya que el artículo 41 LH dispone que dicho titular podrá ejercitar las acciones procedentes de los derechos reales inscritos, mediante el juicio verbal regulado en la Ley de Enjuiciamiento Civil, contra quienes, sin título inscrito, se opongan a aquellos derechos o perturben su ejercicio; bastando a estos efectos presentar certificación expedida por el Registrador de la Propiedad donde se acredite la vigencia sin contradicción alguna del asiento correspondiente.

2.7. La publicidad formal

El profesor LACRUZ BERDEJO⁶⁹ al referirse a la publicidad registral expone: “Se trata, no de procurar que las situaciones jurídicas inmobiliarias lleguen a conocimiento de

⁶⁹ LACRUZ, J.L. y SANCHO, F. *Derecho inmobiliario registral*. 2a ed. Barcelona: J. M. Bosch Editor S.A. 1991, pp. 12-13. ISBN: 84-7698-105-8

todos, sino de que todos tengan medio de conocerlas. La expresión *publicidad* no significa aquí, pues, propaganda y difusión, sino posibilidad de conocer...".

Se distingue entre publicidad formal y material, esta última es la relativa a los efectos de la inscripción, que ha sido expuesta en el subepígrafe anterior. En cuanto a la formal, en el art. 221 LH se establece: "Los Registros serán públicos para quienes tengan interés directo conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos". Por tanto, tiene acceso a la publicidad formal quien acredite un legítimo interés en conocer el contenido de los asientos registrales.

Según los arts. 222 a 237 LH, la publicidad formal se prestará mediante:

- *Exhibición de los libros*, los interesados pueden consultar directamente los libros, pero sin que los mismos puedan salir del Registro y con las precauciones debidas para garantizar su conservación.

- *Nota simple informativa*, es un extracto sucinto del contenido de los asientos vigentes relativos a la finca objeto de manifestación, donde conste la identificación de la misma, la identidad del titular o titulares de derechos inscritos sobre la misma y la extensión, naturaleza y limitaciones de éstos. Asimismo, se harán constar las prohibiciones o restricciones que afecten a los titulares o a los derechos inscritos. Está regulada en los arts. 222 LH y 332 RH. Si el interesado lo solicita, la nota simple podrá ser una reproducción literal o un extracto de los asientos vigentes - 222.5 LH-. En todo caso, la información deberá ser debidamente tratada para ajustarse a los parámetros de la Ley Orgánica 3/2018 de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales. La nota simple informativa tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos.

Una modalidad de este medio de publicidad formal es la *nota simple con información continuada*, está regulada por RD 2537/1994, sobre colaboración entre las Notarías y los Registros de la Propiedad para la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario. A través de ella el Registrador, durante los nueve días siguientes a su petición, informará al Notario solicitante de la presentación de nuevos títulos sobre la finca o de las solicitudes de información sobre la misma, procedentes de otras notarías, todo ello, con el fin de evitar fraudes inmobiliarios.

- *Certificación registral* es el -único- documento público, expedido por el Registrador correspondiente, que acredita del contenido de los asientos registrales. Está regulada en los arts. 223 y ss. LH y 335 y ss. RH. El art. 225 LH establece: "La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrá acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro". Existen distintos tipos de certificaciones, las cuales pueden clasificarse: por su contenido, por el

tiempo al que se refieren, por la forma, por su objeto o finalidad, y certificaciones especiales.

En cuanto a los modos de obtener las notas simples, puede ser mediante petición verbal o escrita del interesado y se puede efectuar: personalmente en el Registro, por correo ordinario, por fax, por correo electrónico a través del Fichero Localizador de Titularidades Inscritas (FLOTI). El art. 222.9. LH, modificado por la Ley 8/2021, cuya entrada en vigor está prevista para el 3 de septiembre de 2021, establece que [el Registrador] dispondrá de los instrumentos necesarios para proporcionar la información por telefax o comunicación electrónica del Libro Diario, Libro de Entrada, Libro de Inscripciones y Libro de administración y disposición de bienes inmuebles. Para la expedición de certificaciones se precisa instancia o mandamiento judicial (art. 227 LH). Actualmente, el Colegio de Registradores ha implantado un servicio de alerta gratuito que permite al titular de un derecho registral recibir en su dispositivo electrónico un aviso de cualquier cambio que afecte a sus derechos.

En cuanto al tiempo en que se ha de emitir la publicidad formal será en el plazo más breve posible, sin que exceda de cuatro días hábiles por finca, en el caso de las certificaciones. Si la petición de nota simple se hace vía FLOTI, el plazo es de ocho horas hábiles.

2.8. Características del sistema registral inmobiliario español

Una vez expuesta la normativa, el objeto, el procedimiento, los fines y los efectos del sistema registral español, procede determinar cuáles son sus características y si pertenece a algún modelo registral o, más bien, es un modelo propio.

Las características del sistema registral español son las siguientes:

- *Por los efectos de la inscripción:*

Inscripción voluntaria

La inscripción es voluntaria. Ni Ley Hipotecaria ni su Reglamento exigen la inscripción de los derechos reales, salvo en determinados supuestos, como el del art. 312 RH. Por tanto, el titular de un derecho real puede optar por inscribirlo o no en el Registro; ahora bien, *su falta de inscripción hace inoponible* ese derecho no inscrito frente a quien sí lo ha inscrito.

Inscripción declarativa

Generalmente, la inscripción es declarativa no es un requisito para la eficacia de los derechos reales, ya que la transmisión o constitución de tales derechos no

opera a través del Registro, sino al margen de él; éste se limita a constatar o publicar dicha transmisión. En supuestos concretos, la inscripción es constitutiva, como en el derecho real de hipoteca -art. 159 LH y 1875 CC, en los que se establece: “[...] es indispensable, para que la hipoteca quede válidamente constituida, que el documento en el que se constituya quede inscrito en el Registro de la Propiedad”-.

Presunción de exactitud

La inscripción conlleva dos presunciones: una, *iuris tantum*, de veracidad, prevista en el art. 38 LH; constituye el principio de legitimación. Otra, *iuris et de iure*, de inatacabilidad del tercero que, reuniendo los requisitos exigidos en el art 34 LH, adquiere confianza en lo que publica el Registro; se manifiesta en el principio de fe pública registral.

- *Por la forma de organización: sistema de folio real*

La base de nuestro Registro es la finca, a la que se le abre un folio, con sus correspondientes *pases* a otros relacionados con el inicial. Todas las operaciones que sobre ella se practiquen se inscriben consecutivamente, sin dejar claros entre los asientos -art. 243 LH-, pero con la debida separación en función de los diferentes negocios jurídicos operados sobre la finca; esto es una manifestación del principio de especialidad. De esta forma, el historial de una finca se puede conocer fácilmente.

- *Por la forma de practicar los asientos: sistema de inscripción*

Los asientos se practican en base a extraer del título -documento- que se presenta al Registro aquellos aspectos que tienen trascendencia real -art. 51 RH-. No se hace una transcripción del título, ni se archiva el mismo, de hecho, el documento no queda en el Registro, sino que se devuelve al presentante con una nota inserta en el mismo en la que constan las inscripciones practicadas. Por ello, nuestro sistema registral es registro de titularidades, de derechos, no es un registro de documentos.

- *Por su relación con el negocio jurídico: sistema causal*

Al sistema registral español se le califica como causal, no porque la inscripción sea la causa de la transmisión de derechos, pues esta alcanza su eficacia al margen del Registro; sino porque, en nuestro ordenamiento, la adquisición de derechos reales a través de negocio jurídico *inter vivos* se produce en virtud de ciertos contratos, mediante la tradición. A este respecto, conviene recordar que

no hay contrato sin causa -art. 1261 CC-. Por ello, al practicarse el asiento se hace constar la causa de la transmisión o constitución del derecho real inscrito.

Nuestro sistema registral tiene otras connotaciones que acaban de configurar su naturaleza, entre ellas cabe destacar que el Registro de la Propiedad mantiene relaciones con otras ramas del Derecho, a título enunciativo, está vinculado con el:

- Derecho de Familia, tanto en lo personal, como sucede en el supuesto de protección de menores o la inscripción en el Registro de los convenios reguladores en los supuestos de nulidad, separación o divorcio; como en lo patrimonial, en lo referente a régimen económico matrimonial.
- Derecho de Sucesiones en todo lo relativo a legítimas, legados, sustituciones...
- Derecho Mercantil, las sociedades mercantiles también son titulares de derechos reales: propiedad, servidumbre, hipoteca... En materia concursal: las medidas cautelares previas a la declaración del concurso, la propia declaración del concurso, los actos inscribibles en la fase de convenio y en la de liquidación...
- Derecho Procesal, de esta rama, el Derecho Hipotecario toma conceptos como el de legitimación, hasta convertirse uno de los principios hipotecarios -art. 38 LH-. En materia de procedimientos, el art. 250. 1. 7º LEC, prevé el juicio verbal para hacer efectivos los derechos reales inscritos -art. 38 y 41 LH-.
- Derecho Administrativo, la vinculación del Registro con esta disciplina queda patente tanto en lo que se refiere a procedimiento -algunos trámites del procedimiento registral se ajustan a la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPAC)-, como en lo relativo a la actividad administrativa -determinados actos administrativos son inscribibles en el Registro, por ejemplo, los relativos a bienes y derechos reales de las Administraciones Públicas-.
- Derecho Urbanístico, el Registro se relaciona con el urbanismo en todas sus fases: planeamiento, gestión, ejecución, disciplina urbanística.
- Derecho Fiscal, el Registro es un adecuado instrumento para garantizar la recaudación de tributos, a través de notas de afección fiscal, procedimientos en vía de apremio, anotaciones preventivas de embargo.
- Derecho Notarial, la vinculación con esta disciplina es muy estrecha en lo relativo al documento notarial, a la capacidad de los otorgantes...

- Derecho Medioambiental, la conexión con esta rama del Derecho está en auge, muestra de ello son las nuevas disposiciones dictadas en esta materia, entre las que destacan: la Ley 13/2015, de reforma de la LH y del Catastro, modifica el art. 9 de la LH estableciendo que la inscripción contendrá la calificación urbanística, medioambiental y que los Registradores dispondrán de una aplicación informática que permita conocer las limitaciones al dominio público derivadas de la situación medioambiental de las fincas inscritas. La Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regula los derechos de acceso a la información en materia de medio ambiente (incorpora las Directivas 2003/4/CE y 2003/35/CE), en su art. 2. 4. establece que “A los efectos de esta Ley se entenderán por autoridad pública [...] los Registradores de la Propiedad”. La Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, en su art. 33, establece que en el Registro de la Propiedad constará en qué fincas se han realizado actividades contaminantes. El *Reglamento de Dominio público hidráulico* -RD 849/1986, modificado por el RD 638/2016- en sus arts. 9. ter, y quárter establece que el promotor ha de disponer de certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando en qué zona se encuentra la construcción. Ley 42/2007, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad -modificada por Ley 33/2015- establece que la información perimetral de los espacios protegidos tiene que constar en el Registro de la Propiedad. El *Reglamento de Costas* -RD 876/2014- en su art. 36 dispone que el Registrador al emitir publicidad registral informará de la situación de la finca respecto a las servidumbres de protección y tránsito.

El Registro de la Propiedad también se relaciona con otras ramas jurídicas como el Derecho Penal, del Trabajo, Medioambiental... En definitiva, puede decirse que el Registro cumple una función *transversal* en nuestro ordenamiento jurídico.

A su vez, el Registro se relaciona con otros campos e instituciones, entre los que cabe destacar:

- *Catastro Inmobiliario.* Con el fin de conseguir la coordinación entre Registro y Catastro, la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, establece que el Registro incorporará la representación gráfica georreferenciada de las fincas registrales: por eso, junto al título inscribible se acompañará la certificación descriptiva y gráfica de la finca (expedida por Catastro).
- *Conciliación:* en este campo, el art. 103 bis LH establece que los Registradores son competentes para conocer de los actos de conciliación sobre controversias

inmobiliarias, urbanísticas o relativas a hechos o actos inscribibles en el Registro, siempre que no sean materias indisponibles, con la finalidad de alcanzar un acuerdo extrajudicial.

- Protección de los consumidores: El art. 51 CE establece: “Los poderes públicos garantizan la defensa de los consumidores y usuarios, protegiendo, mediante procedimientos eficaces, la seguridad, la salud y los legítimos intereses de los mismos”. Hay autores – GARCÍA GARCÍA⁷⁰, MARTÍNEZ MARTÍNEZ⁷¹- que ven en el Registro de la Propiedad un *procedimiento eficaz* para garantizar la seguridad y los intereses económicos de los usuarios a que se refiere el art. 51 CE.
- Nuevas tecnologías: en un mundo globalizado, nuestro sistema registral se está adaptando a las nuevas tecnologías de la información. En este sentido, el Colegio Nacional de Registradores ha implantado sistemas informáticos que permiten el tratamiento y digitalización de los datos registrales *-blockchain-*, conforme a lo dispuesto por la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales *-LOPD-*. De este modo, se ha conseguido obtener un *Índice General de titularidades* con el que se permite conocer en qué demarcaciones existen fincas a nombre de una persona. A su vez, los nuevos programas tecnológicos incorporados en el sistema registral permiten la llevanza del Registro de forma electrónica, es el denominado *Registro electrónico*; junto a ello, la firma digital por parte del Registrador, con su correspondiente Código Seguro de Verificación *-CSV-*, dan seguridad y agilidad en el tratamiento de los datos registrales. El Registro ha de estar abierto a la innovación que desde la inteligencia artificial *-IA-* pueda llegar a aplicarse en el procedimiento registral.

Por lo expuesto, a la hora de clasificar el sistema registral español, puede considerarse que es un modelo propio, no pertenece a ninguno de los sistemas registrales tipo: francés, alemán, australiano, aunque sí comparte algunos de sus caracteres. Lo singular de nuestro sistema es la *inscripción registral*, que resulta de la calificación del Registrador. Su *naturaleza es declarativa*, pero, por razón de los principios registrales de nuestro modelo, produce unos efectos de legitimación en el titular registral y de inatacabilidad del tercero de buena fe que adquiere, a título oneroso, confiado en lo que publica el Registro. Por tanto, no es el documento que se presenta al Registro el que produce los efectos, sino el asiento que al ser

⁷⁰ Cf., GARCÍA, J.M. *Legislación Hipotecaria y del Crédito Inmobiliario*. 1a ed. Cizur Menor (Navarra): Editorial Aranzadi, S.A.U. 2019. 1 t., p. 1550. ISBN 978-84-9197-973-9

⁷¹ Cf., MARTÍNEZ, F. *El sistema español de registro inmobiliario (I)*. 1a ed. Cizur Menor (Navarra): Editorial Aranzadi, S.A. 2012, pp. 149-151. ISBN 978-84-470-3971-5

calificado conforme a los principios y la normativa hipotecaria opera una suerte de *metamorfosis*, logrando un efecto de exactitud y veracidad de lo inscrito y de inatacabilidad del tercero protegido por la fe pública registral.

3. Los sistemas registrales inmobiliarios en Estados Unidos de América

3.1. Pluralidad legislativa y diversidad de sistemas

Según MORO SERRANO⁷², al que se sigue en la exposición de este epígrafe, uno de los caracteres del Derecho norteamericano es “su total falta de uniformidad”, esto se debe a que en su Constitución “se consagra la soberanía legislativa, ejecutiva y judicial de los Estados de la Unión en todas aquellas materias no reservadas a la Federación, entre las que destaca la organización del Derecho privado”. Continúa el autor diciendo:

Es natural que, sobre este rico mosaico legal, exista un Derecho Federal jerárquicamente superior, pero al ser su ámbito objetivo esencialmente limitado, no pudo convertirse en instrumento de unidad de las legislaciones estatales y su aplicación plantea, a su vez, muchos problemas. No hay que olvidar que cada Estado tiene no solo su propio sistema legal, sino su propia organización Judicial.

MORO SERRANO, remitiéndose a MIRANDA y a CASNER, explica cuál es el proceder en la constitución y transmisión de derechos reales en el sistema estadounidense:

[Estas operaciones] presentan una estructura compleja integrada por tres niveles, dos de ellos negociales y el tercero registral. Comienza con la celebración del negocio jurídico causal, continua con el negocio jurídico unilateral de disposición, y culmina con la inscripción en el Registro. El negocio jurídico causal o acuerdo causal, parecido a nuestro precontrato, es bilateral y consensual. [...] El negocio jurídico unilateral de disposición o acto unilateral de disposición es complementario del contrato causal que debe indicar la forma en que este ha de hacerse. El documento que recoge el negocio en cuya virtud se transmite la finca o se crea el derecho, recibe el nombre de deed. El otorgante del documento se denomina grantor y el que adquiere grantee. Según las garantías establecidas por las partes, los "deeds" se clasifican, siguiendo a Casner, en: General Warranty deed: El transmitente asegura al adquirente contra cualquier vicio o defecto del derecho transmitido, anterior o posterior a la transmisión. Special warranty deed: El transmitente solo responde de los vicios nacidos después de transmitir el derecho, pero no

⁷² Cf., MORO, A. *Los sistemas registrales inmobiliarios en los Estados Unidos*. Madrid: Colegio Nacional Registradores de la Propiedad y Facultad de Derecho, Universidad Complutense Madrid. 1986, p.15. ISBN 84-505-3743-6

de los anteriores. Quitclaim deed: El transmitente no responde de nada, se limita a ceder el derecho que tiene⁷³.

MORO SERRANO⁷⁴ expone que “en los Estados Unidos de América se puede decir que desde los albores de la vida colonial se sintió la necesidad de asegurar las adquisiciones de fincas mediante la inscripción en un Registro público”.

Las trece colonias inglesas del Atlántico pusieron en vigor el Estatuto de Enrollments que obligaba a la transcripción en un Registro público, no considerando suficiente la simple toma de razón. En 1627 en la colonia de Plymouth se dispuso por primera vez, que las compraventas de inmuebles se hicieran constar en un libro de registro. Según Cribbet, más de trescientos años después, subsiste el mismo sistema en la mayoría de los Estados.

Según el citado autor, debido a la diversidad legislativa del Derecho norteamericano, antes mencionada, se sintió la necesidad de una legislación uniforme en materia registral. Fruto de esta inquietud por lograr una ley nacional fue la Uniform Land Registration Act de 1916”, con esta ley se pretendió generalizar el sistema Torrens. Ello supone que en Estados Unidos de América coexisten dos modelos registrales: el de *recording* y el Torrens. Incluso dentro de un mismo Estado de la Unión, en unos condados rige el de *recording* y en otros el de Torrens. Que rija uno modelo u otro depende de la legislación de cada Estado.

3.2. El sistema de recording: regulación y principios

MORO SERRANO⁷⁵, en el estudio de este modelo, vuelve a recordar los inicios del sistema registral norteamericano exponiendo:

El pueblo norteamericano buscó establecer un sistema registral que al tiempo que evitara los actos fraudulentos permitiera a todo interesado conocer el estado jurídico de los bienes inmuebles. Se publicaron leyes hipotecarias, [...] que dieron origen al sistema registral más generalizado en el país y que se conoce con el nombre de recording system o de registration of deeds.

El profesor LACRUZ BERDEJO⁷⁶ expone que el sistema de *recording* “recoge y publica, al estilo francés clásico, los actos y contratos relativos a inmuebles que llevan sus otorgantes a inscribir”. Añade, que los Estados han publicado leyes *recording* en las que declaran “que determinados documentos son ineficaces respecto de ciertas personas a menos que hayan sido debidamente inscritos”. Para el citado profesor esto se debe a que “en estos Registros los actos o contratos se transcriben sin

⁷³ Cf., *Op. cit.* pp. 39-42

⁷⁴ Cf., *Op. cit.* p. 53

⁷⁵ *Op. cit.* 55

⁷⁶ LACRUZ, J.L. y SANCHO, F. *Derecho inmobiliario registral*. 2a ed. Barcelona: J. M. Bosch Editor S.A. 1991. ISBN: 84-7698-105-8, p. 33

crítica alguna y desentendiéndose de su validez jurídica actuando el encargado de llevar los libros como un mero archivero”. MORO SERRANO⁷⁷ explica que, a diferencia del sistema francés, en Estados Unidos, como consecuencia de las leyes *recording*, “el adquirente en virtud de un contrato posterior inscrito goza de preferencia sobre el adquirente en base a contratos anteriores no transcritos, pero sólo en el caso en que el posterior adquirente no haya tenido conocimiento de los contratos anteriores”. Así, en el Estado de Massachussets se consideran eficaces los documentos no inscritos frente a personas que tienen noticia de su existencia.

MORO SERRANO⁷⁸ explica que la doctrina ha clasificado las leyes *recording* en tres categorías:

- De *race*: según este tipo de leyes, el documento primeramente inscrito prevalece sobre los no inscritos, con independencia de la antigüedad y de la buena o mala fe del tercero que inscribe. En la Ley de Carolina del Norte se establece: “Ningún contrato traslativo de bienes inmuebles será eficaz frente a terceros adquirentes a título oneroso a menos que sea debidamente inscrito”.
- De *notice*: estas leyes reconocen prioridad al tercer adquirente de buena fe y a título oneroso, en base a documento posterior, sobre el que habiendo adquirido el mismo derecho con anterioridad no lo hubiese inscrito. Un modelo de esta categoría es la Ley de Iowa, en ella se dispone: “Ningún acto o contrato sobre bienes inmuebles será eficaz respecto de terceros adquirentes a título oneroso y de buena fe a menos que haya sido inscrito en el Registro de la Propiedad”.
- De *race-notice*: estas leyes son iguales que las anteriores, pero, además, exigen que el tercer adquirente inscriba primero. En este sentido, la Ley de California establece: “Los actos o contratos sobre bienes inmuebles reconocidos e inscritos en la forma señalada en la ley obligan a los terceros desde el instante mismo de su inscripción”. A continuación, se añade: “Los contratos sobre inmuebles, [...] son nulos frente a terceros adquirentes a título oneroso y de buena fe que hayan inscrito su derecho con anterioridad”.
- *Period of grace acts*: estas leyes de periodo de gracia conceden al adquirente un plazo para inscribir y solo protegen al adquirente posterior de buena fe en caso de que no inscriba el anterior dentro del plazo previsto.

⁷⁷ Cf., MORO, A. *Los sistemas registrales inmobiliarios en los Estados Unidos*. Madrid: Colegio Nacional Registradores de la Propiedad y Facultad de Derecho, Universidad Complutense Madrid. 1986, p. 62. ISBN 84-505-3743-6

⁷⁸ Cf., *Op. cit.* pp. 57-60

En base a lo expuesto por MORO SERRANO⁷⁹, los *principios* y *características* de este sistema registral son los siguientes:

- *Principios de inoponibilidad y de prioridad*

Según este modelo registral, los actos y contratos anteriores no inscritos no son oponibles respecto del que adquiere con posterioridad e inscribe en el Registro. El título primeramente inscrito prevalece sobre el posteriormente inscrito, si bien, hay Estados que además exigen buena fe y en otros, además, que se inscriba primero.

- *Inexistencia de principios de legitimidad y fe pública registral*

El Registro no es un registro de derechos, no publica titularidades ni garantiza la existencia de las que puedan resultar de los contratos inscritos; se limita a asegurar al adquirente que no hay más contratos otorgados por el causante que los que constan en los libros. El adquirente acude al Registro exclusivamente para ver si su transmitente ha enajenado o no antes a otro, no para ver si ha adquirido.

- *Inexistencia de principio de tracto sucesivo*

Que la adquisición del enajenante conste o no en el Registro le es casi indiferente al nuevo adquirente, pues no necesita de ningún asiento antecedente en favor de su causante para inscribir él.

- *Inexistencia de principio prioridad: no cierre registral*

Los documentos acceden al Registro con independencia de que los ya contenidos en él le sean oponibles, por tanto, no hay cierre registral de los títulos que sean incompatibles entre sí.

- *Sistema de transcripción*

Los actos y contratos se transcriben a los libros del Registro, no se inscriben. No es necesaria la transcripción para que los actos jurídicos produzcan efectos entre las partes; pero, sí lo es en lo que se refiere a terceros, ya que hasta que no haya sido transcrito el título la enajenación es inexistente frente a los mismos.

- *Registro de documentos*

Según lo expuesto, en el sistema de *recording* el Registro es de base personal; es un registro de documentos, no de derechos; por eso, no garantiza las titularidades que publica. En cuanto a los documentos sujetos a inscripción, desde el punto de vista material, hay que consultar la legislación y la jurisprudencia de cada Estado. Desde el punto de vista formal, el documento debe ser original, ha de ser

⁷⁹ Cf., *Op. cit.* pp. 60-68

autenticado, si el reconocimiento se ha verificado en Estado distinto de donde se ha de registrar, es necesaria la legalización por el Registro del Estado en que se registra. En algunos Estados se exige la firma de testigos en los documentos para poder registrarlos.

- Organización del Registro

La gestión de los Registros corresponde a cada condado *-countie*, partido judicial. Los documentos se han de registrar en el Registro de la Propiedad del condado al que pertenece el término municipal en que está situada la finca.

En cuanto a los libros del Registro son de dos clases: de inscripciones en los que se transcriben los documentos presentados y el de índices, a través de ellos se puede conocer dónde están inscritos los documentos. Estos últimos son de varias clases: el de vendedores *-grantor index-*, el de compradores *-grantee index-*, el de acreedores hipotecarios *-mortgagor index-* y el de deudores hipotecarios *-mortgagee index-*. Estos libros ayudan a los interesados en la búsqueda del estado jurídico de la finca. Para algunos Estados el asiento registral no está completo hasta que el documento no se ha anotado en los libros de índices. También existe el Libro Diario Provisional y planos del terreno para localizar las fincas inscritas.

- Procedimiento registral

Los documentos que acceden al Registro se presentan al Libro Diario Provisional, se les asigna número de entrada, se anota la fecha y la hora y se hace constar el nombre del comprador, del vendedor y la naturaleza del acto o contrato. A continuación, se pasa a los libros de índices correspondientes. Pero no existe una calificación del Registrador sobre la legalidad de los documentos presentados⁸⁰.

- Publicidad formal

En cuanto a la publicidad rige la idea de que toda persona que tenga relación con el inmueble en cuestión puede conocer el contenido de los asientos. La inscripción es noticia *-constructive notice-*, salvo que la finca no esté perfectamente identificada.

- Jurisprudencia

La jurisprudencia ha ido precisando el alcance y valor de asientos registrales, especialmente en lo que se refiere al principio de inoponibilidad del tercero de buena fe que adquiere a título oneroso respecto del documento no inscrito. A título de ejemplo se relaciona el siguiente caso:

⁸⁰ DE ANGULO, L., CAMACHO, J., CASTILLA, M. *Garantías de los derechos reales mediante el sistema de registro y el sistema de seguro*. Madrid: Fundación Beneficentia et Peritia Iuris, S.A. 2003, p. 18. ISBN 84-95240-83-1

Caso *Finley v. Glenn*. Tribunal Supremo de Pensilvania, 1.931:

A, propietario de varias parcelas de una urbanización, vendió a B, demandante, tres parcelas que se inscribieron a su nombre en el Registro el 13 de abril de 1926. En el documento se estableció que el uso de las parcelas era residencial, con prohibición de todo uso comercial. También se pactó que el vendedor debía imponer las mismas limitaciones al resto de sus parcelas. El 17 de agosto de 1926, A vendió ocho parcelas a C, sin que en el documento de venta constase ninguna de las limitaciones indicadas. C inició la construcción de una fábrica en una de las parcelas adquiridas, ante lo cual B presentó la oportuna demanda. El Tribunal entendió que las limitaciones urbanísticas establecidas eran una obligación *propter rem* que afectaba a todas las fincas, aunque no figurasen en las adquiridas por C, el cual, como comprador, estaba obligado a conocer todo aquello que se refiere a su derecho y que puede ser descubierto mediante un examen de los libros.

3.3. Mecanismos de protección en el sistema de recording. El seguro de títulos

Siguiendo a MORO SERRANO,⁸¹ en el sistema de *recording* “los terceros se hallan protegidos contra transmisiones secretas, pero no contra defectos o vicios de los documentos inscritos”. De forma expresiva, cita la siguiente frase: “Se ha dicho que los libros registrales son el paraíso de los defectos ocultos (*hidden defects*) [...]. Ante esta situación, la práctica jurídica americana ha acudido a unos mecanismos complementarios para la tutela de los derechos inscritos”. El citado autor explica que estos mecanismos “obedecen a debilidades del propio sistema y funcionan en base a un mismo presupuesto: el examen del Registro para conocer la titularidad y legitimación del transmitente” y precisa, dicho sistema es “defectuoso e ineficaz”:

Defectuoso porque no aparecen inscritos en los libros del Registro todos los actos jurídicos que afectan a la propiedad inmueble, e ineficaz porque, aunque considerando que no existan más intereses que los que resultan de los libros registrales, no hay mecanismo que precise su alcance y eficacia.

Los mecanismos a los que hace referencia son:

- *Opinión de abogado*

El abogado prepara un resumen de la historia jurídica de la finca *-abstract-* y redacta un informe sobre la conveniencia o no de adquirir el derecho. Su trabajo consiste en averiguar si el transmitente es o no verdadero titular o propietario. Para ello, debe llegar hasta la primera transmisión, auténtica raíz del título.

⁸¹ Cf., MORO, A. *Los sistemas registrales inmobiliarios en los Estados Unidos*. Madrid: Colegio Nacional Registradores de la Propiedad y Facultad de Derecho, Universidad Complutense Madrid. 1986, pp. 76-82. ISBN 84-505-3743-6

- *Intervención del abstractor y la opinión del abogado*

El abstractor profesional hace la busca y prepara el resumen del historial jurídico de la finca. El abogado lo estudia y emite su informe. Este sistema es utilizado fundamentalmente en las ciudades.

- *Certificado del abstractor*

El abstractor proporciona un informe de dominio y cargas de la finca, sin que intervenga el abogado. Apenas se usa.

- *Seguro de títulos:*

Siguiendo a MORO SERRANO⁸², ante la dificultad de encontrar el título raíz de una finca, el seguro de derechos *-title insurance-* es la opción más práctica, de hecho, es la modalidad más utilizada en el sistema de *recording*.

A través del seguro de derechos, los titulares que hayan contratado una póliza tienen la certeza de que cuando sufran un daño económico por un defecto descubierto después, pero que ya existía antes de suscribir la póliza, recibirán el dinero necesario para resarcirse del perjuicio ocasionado.

Las compañías de seguros surgieron -Filadelfia, 1876- para garantizar la identidad, capacidad y buena fe de las partes contratantes, así como para proteger a los adquirentes y acreedores hipotecarios frente a falsificaciones, suplantaciones de personalidad, falta de capacidad.

Al contratar el seguro de derechos se ha de valorar estos aspectos:

Póliza

Hay dos tipos de póliza: las de propietario y las de acreedor hipotecario. Las primeras aseguran al dueño contra las falsificaciones, la falta de entrega e incapacidad y la negociabilidad del derecho. Entre las segundas, a su vez, hay dos modalidades: la *Life Insurance Company -LIC-* y la *American Title Association -ATA-*. Las pólizas de propietarios se extinguen al transmitirse el derecho y las de acreedor hipotecario al cancelarse la deuda.

Prima

La prima se paga una sola vez durante la vida de la póliza. Para MORO SERRANO⁸³ las técnicas para el cálculo de su cuantía son arbitrarias. En las pólizas de propietario, el pago corresponde al comprador; en las de acreedor hipotecario, lo asume el acreedor, quien lo repercute al deudor.

⁸² Cf., Op. cit. pp. 82-90

⁸³ Op. cita. p. 88

Cobertura de riesgos

Las pólizas protegen, entre otros, de los siguientes riesgos: de los derivados de asientos practicados hace más de sesenta años, respecto de los que generalmente se presume su falta de vigencia y de los debidos a errores de los examinadores o de aquellos en los que haya mediado dolo, culpa o negligencia. Los riesgos excluidos son: los sobrevenidos con posterioridad a la contratación de la póliza, los debidos a limitaciones legales de todo tipo, los causados por vicios ocultos no descubiertos al examinar el derecho o reconocer las fincas, ni de los que aparecen claramente al realizar la inspección directa de la finca.

El *modus operandi* de estas compañías ha cambiado en los últimos años. En los contratos de compraventa se ha sustituido el concepto de negociabilidad por el de aceptabilidad, eso significa que las partes solo firman el contrato, si la compañía de seguros extiende la póliza. Se han formado grandes compañías de seguros que funcionan en régimen de monopolio, lo que ha llevado al Gobierno Federal a considerar la aplicación de medidas *antitrust*.

3.4. El Sistema Torrens: principios. El Fondo de Seguridad

A finales del s. XIX, algunos Estados optaron por implantar el sistema Torrens ante lo ineficaz y tortuoso que resulta el sistema de *recording*, porque este no ofrecía seguridad para el tráfico inmobiliario y por lo laborioso que resultaba indagar el historial jurídico de una finca.

El sistema Torrens se ha expuesto, en parte, en el subepígrafe 1.3. *Clasificación de los sistemas registrales inmobiliarios*, al hablar de los *sistemas australianos*. Por ello, aquí, se complementa lo anteriormente dicho y se hace mención a las diferencias que el acta Torrens presenta en el modelo americano con relación al australiano:

Inmatriculación

En el modelo australiano, la solicitud para inmatricular se dirige al Registrador, él es quien decide sobre la inscripción. Sin embargo, en Estados Unidos, la petición se sustancia a través de un procedimiento judicial, en el que se ejercita una acción de saneamiento, similar a nuestra acción declarativa de dominio, que concluye con una sentencia en la que se determina el derecho que el solicitante tiene sobre el inmueble. En base a dicha resolución judicial, el secretario expide el correspondiente mandamiento dirigido al Registrador para que inscriba en los términos de la sentencia. La inscripción del mandamiento constituye el certificado original del título, copia del cual se entrega al interesado.

Para la práctica de las segundas y posteriores inscripciones no es necesario seguir el procedimiento judicial, basta con presentar el duplicado del certificado acompañado del correspondiente documento. El hecho de que solo haya un duplicado y de que lo deba tener el transmitente, garantiza al adquirente que mientras aquél le transmite el derecho que representa tal duplicado no lo está haciendo a otro posible adquirente.

Inscripción constitutiva

Aunque en ambos modelos la inscripción es constitutiva, en el australiano se consideró que en las transmisiones de dominio la propiedad pasaba del Estado al particular; mientras que en el estadounidense se sigue la teoría del título y el modo, aunque sustituyendo la tradición por la inscripción en el Registro. Según MORO SERRANO⁸⁴ los Tribunales americanos han suavizado el rigor de las leyes, entendiendo que los contratos crean derechos ejercitables solo en la esfera de la equidad, con lo que quedan muy debilitados los rígidos efectos del principio de la inscripción constitutiva.

- Principios de legitimación y fe pública registral

Como la inmatriculación se practica en cumplimiento de un mandamiento judicial, en la primera inscripción, el principio de legitimación y el de fe pública registral no son dos cosas diferentes, pues lo que el Registro contiene es la única verdad alegable, tanto para las partes como para terceros. Sin embargo, en los asientos posteriores, la inscripción tiene una presunción *iuris tantum*, que se convierte en *iuris et de iure* cuando se trata de proteger a un tercero de buena fe que adquiere a título oneroso. La fuerza de la presunción de exactitud opera respecto de la existencia, titularidad y extensión de los derechos inscritos, así como de los datos físicos de la finca. En cuanto, a la presunción de integridad actúa de manera que las fincas inscritas no tienen que soportar cargas ocultas, por lo que solamente responden de aquellos gravámenes que figuran en el certificado del título.

- Principio de prioridad

Este principio viene determinado porque los Registradores deben llevar un Libro de inscripciones en el que anotarán la fecha y la hora en que se practican los asientos, estas deben coincidir con el momento de presentación del documento al Registro.

- Principio de rogación

Como se ha expuesto, en la inmatriculación la inscripción se practica en virtud de mandamiento judicial. En las inscripciones posteriores, es a petición del interesado.

⁸⁴ Op. cit. p. 95

En el sistema Torrens, modelo americano, también rigen los principios de tracto sucesivo, de legalidad y de especialidad, son similares al modelo australiano.

El Fondo de Seguridad

Si el tercero de buena fe resulta perjudicado por el funcionamiento del sistema Torrens puede ejercitar la acción de indemnización contra el Fondo de seguridad. Normalmente, las leyes hipotecarias de los Estados exigen, antes de pagar con dinero del fondo, que el perjudicado obtenga una sentencia condenatoria contra el Estado. Sin embargo, en el sistema de *recording* para obtener la indemnización no es necesario iniciar un procedimiento judicial. Ahora bien, la compensación que abonan las compañías está en función del valor asegurado, mientras que en el sistema Torrens la indemnización alcanza a la totalidad del valor del daño sufrido.

3.5. Consideraciones sobre el Registro inmobiliario estadounidense

Como explica MORO SERRANO⁸⁵, en Estados Unidos el primer sistema registral que se implantó fue el de *recording* y subiste trescientos años después, sin apenas modificación alguna, lo cual, da idea de su falta de adaptación técnica. El sistema Torrens vino a suplir las carencias de aquel; inicialmente, se aplicó en diecinueve Estados, sin embargo, actualmente, apenas rige en una serie de condados⁸⁶.

A la pregunta de por qué no ha tenido éxito el acta Torrens en el mercado inmobiliario estadounidense, la respuesta viene por dos frentes: uno, en algunos Estados las leyes del sistema Torrens fueron declaradas inconstitucionales, por lo que se abandonó este modelo. Segundo frente, por los intereses de determinados colectivos -abogados, abstractors y compañías de seguros- en la pervivencia y hegemonía del modelo de *recording*, ya que para ellos es una fuente de ingresos.

Si la aplicación de un sistema registral tiene su complejidad, cuando sobre un mismo inmueble coexisten dos modelos, como sucede en Estados Unidos, los problemas de inseguridad jurídica se acrecientan. Por ello, un sector de juristas estadounidenses aboga por un sistema en el que rijan los principios de exactitud e integridad de los asientos registrales; en definitiva, por un registro autoaprobante-self proving⁸⁷.

⁸⁵ Cf., *Op. cit.* pp. 129-136

⁸⁶ DE ANGULO, L., CAMACHO, J., CASTILLA, M. *Garantías de los derechos reales mediante el sistema de registro y el sistema de seguro*. Madrid: Fundación Beneficentia et Peritia Iuris, S.A. 2003, p. 30. ISBN 84-95240-83-1

⁸⁷ MORO, A. *Los sistemas registrales inmobiliarios en los Estados Unidos*. Madrid: Colegio Nacional Registradores de la Propiedad y Facultad de Derecho, Universidad Complutense Madrid. 1986, pp. 135-136. ISBN 84-505-3743-6

4. Sistema registral inmobiliario español *versus* sistemas estadounidenses

En este epígrafe se analiza la eficacia y la eficiencia de los sistemas registrales español y estadounidense -modelo de *recording* y Torrens- en relación a la seguridad del tráfico inmobiliario, es decir, la protección legal que se dispensa al titular de un derecho registrado y a quien lo adquiere confiado en lo que publica el Registro y, a la vez, las soluciones que cada sistema ofrece ante los posibles conflictos de derechos sobre bienes inmuebles.

MÉNDEZ GONZÁLEZ⁸⁸, en su artículo *Seguridad del tráfico versus seguridad de los derechos: un falso dilema*, expone, en nota a pie de página, que la Comisión Económica de las Naciones Unidas para Europa (UNECE), en su informe de 1996, “no se pronuncia de forma explícita a favor de ningún tipo de registro -excepto para afirmar que es preferible que haya registro a que no lo haya-, pero sí reconoce que es difícil que un registro de documentos pueda desarrollar los principios registrales ideales”. Los citados principios son:

- 1) El de espejo (*mirror*): significa que el Registro ha de reflejar la realidad.
- 2) El de cortina (*curtain*): implica que basta consultar las inscripciones registrales vigentes para conocer la titularidad y cargas que afectan a los inmuebles, sin tener que examinar todas las posibles cadenas de títulos previos.
- 3) El de aseguramiento (*insurance*): significa que el Registro no solo debe publicar, sino también garantizar la legalidad y certeza de lo publicado y, en caso contrario, responder, dar una solución.

Bajo estos parámetros, se procede a valorar si los sistemas registrales español y estadounidense cumplen con los principios de registro ideal propuestos por la UNECE:

- El modelo español sí responde a estos planteamientos, ya que al aplicar los principios en los que se basa nuestro sistema registral, se comprueba que sus asientos recogen, reflejan la realidad de los bienes inscritos. Para conocer al legítimo titular del bien y las cargas que gravan al inmueble, si las hay, es suficiente con la consulta de la inscripción registral. Por último, salvo las excepciones legales, el tercero que de buena fe adquiere a título oneroso, confiado en lo que publica el Registro, e inscribe su derecho -art. 34 LH-, está

⁸⁸ MENDEZ, F. *Estudios jurídicos homenaje al profesor Luis Díez-Picazo*. Derecho Civil. Derechos Reales. Derecho de Familia. 1a ed. Madrid: Thomson Reuters – Civitas, 2004. 3 v. p.4057. ISBN 84-470-2111-4

protegido por la fe pública registral frente a quien, aun habiéndolo adquirido con justo título, no lo ha inscrito. Por tanto, el adquirente no precisa de un complemento de seguridad -una póliza de seguro- que garantice su derecho o su valor económico, pues tal garantía ya se la ofrece el Registro. En caso de error por parte del Registrador, este asume su responsabilidad mediante la correspondiente indemnización por los perjuicios ocasionados. Por otro lado, el documento desde que se presenta al Registro, sí cumple con los requisitos legales, se ha de inscribir en el plazo de quince días hábiles.

- En el sistema registral de *recording* el resultado es bien distinto, pues este modelo únicamente descansa en los principios de inoponibilidad y de prioridad, pero no publica derechos, no garantiza la validez de los títulos inscritos ya que, al ser un mero recopilatorio de los actos y contratos realizados sobre un inmueble, pueden haberse registrado otros títulos incompatibles entre sí; incluso, el titular de un derecho inscrito también puede perderlo frente a quien tiene un título anterior, cuya eficacia no está supeditada a inscripción -transmisiones por testamento-. Por tanto, este modelo registral no siempre refleja la realidad de una finca. En cuanto al efecto cortina, tampoco se cumple, porque, como se ha expuesto anteriormente, conocer el historial jurídico de una finca es una tarea complejísima y laboriosa; máxime si se han de identificar las hipotecas que gravan el inmueble o los litigios que sobre el mismo pudieran existir, pues, en este último caso, obliga a dirigirse al correspondiente juzgado, ya que en este sistema no existe la anotación preventiva. En cuanto al efecto aseguramiento, es patente que el sistema no lo brinda por sí mismo, sino que ha de obtenerse por otras vías, siendo la más habitual, mediante la contratación de un seguro con una compañía privada.
- El sistema Torrens, sí alcanza los parámetros de registro ideal, pues este modelo se basa en unos principios que brinda a sus asientos: exactitud y veracidad y, además, dispone de un Fondo de Seguridad, por lo que no es necesario contratar medidas adicionales al respecto.

La otra cuestión a estudiar es qué solución da el sistema registral español y el estadounidense -en sus dos modalidades- en los supuestos de conflictos entre quienes reclaman para sí derechos incompatibles sobre un mismo bien, es decir, a quién se otorga ese derecho: al titular registral o al no registral; ante esta disyuntiva, la respuesta es diferente.

En el modelo registral español, el tercero que adquiere conforme a lo previsto en el art. 34 LH, será mantenido en su adquisición; es decir, el derecho será del titular

registral. Sin embargo, la respuesta es distinta en el modelo de *recording*, porque no se garantiza la validez de los títulos inscritos e incluso el titular de un derecho inscrito también puede perderlo frente a quien tiene un título anterior; en ese caso, operará la póliza de seguro y la compañía indemnizará a quien siendo titular registral pierde su derecho. En el modelo Torrens, la protección que se otorga al titular registral es similar a la ofrecida por el modelo español.

En base a lo expuesto, el modelo español, ante un conflicto jurídico, la respuesta nace del propio sistema registral y, evidentemente, es una solución jurídica: que es mantener en su derecho al titular registral; mientras en el modelo de *recording*, la respuesta no viene del propio sistema, sino que es externa, a través de un compañía ajena al mismo, y la solución que se da no es jurídica, sino patrimonial: que es compensar económicamente, en función de la cobertura contratada, al titular registral que pierde su derecho. En el modelo Torrens, la solución es similar a la ofrecida por el modelo español.

Del análisis efectuado se comprueba que el sistema registral español y el sistema estadounidense, en su modalidad Torrens, si cumplen los parámetros de registro ideal y por, tanto, son eficaces y eficientes para garantizar el tráfico inmobiliario; no así, el modelo de *recording*.

Una última comparación son los costes económicos que supone inscribir en el Registro una transacción. La determinación de costes registrales en Estados Unidos es complicada por las variables que intervienen en la contratación del seguro y por la mayor o menor complejidad para conocer el historial de la finca sobre la que se opera. Tomando como base una compraventa por valor de setenta y cinco mil dólares americanos (75.000,00\$), en España los honorarios del Registro serían ciento dos euros, conforme al Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por RD 1427/1989; a ello, habría que añadir unos doscientos cincuenta euros, si la tramitación se hace a través de gestoría; en total, unos trescientos cincuenta y dos euros (352,00E, o sea, 415,00\$). En Estados Unidos, tomando como base los datos facilitados por ARRUÑADA B.⁸⁹, los honorarios del Registro serían unos cincuenta euros, pero a estos habría que añadir: el seguro, unos quinientos veinticinco dólares, más los honorarios de abogado, unos mil dólares; en total unos mil quinientos setenta y cinco dólares (1.575,00\$). En ambos casos, sin honorarios de notaría.

⁸⁹ Cf., MENDEZ, F. *Estudios jurídicos homenaje al profesor Luis Díez-Picazo*. Derecho Civil. *Derechos Reales. Derecho de Familia*. 1a ed. Madrid: Thomson Reuters – Civitas, 2004. 3 v. p. 4061. ISBN 84-470-2111-4

Conclusiones

De lo investigado, y en base a las hipótesis planteadas, se llega a las siguientes conclusiones:

- I. El sistema registral español de la propiedad inmobiliaria es eficaz y eficiente para asegurar la propiedad y proteger el tráfico inmobiliario porque es un registro de titularidades. Eso significa que de sus asientos surgen dos presunciones: una, *iuris tantum*, de exactitud y veracidad de lo inscrito en el Registro, lo que da legitimidad a quien figura como titular registral; la otra, *iuris et de iure*, de inatacabilidad del tercero que de buena fe adquiere, a título oneroso, confiado en lo que publica el Registro, salvo las excepciones legales.

En los supuestos de controversia entre la realidad registral y la extrarregistral o entre quienes reclaman para sí derechos incompatibles sobre un mismo inmueble, nuestro sistema protege al titular registral: el derecho que prevalecerá será el suyo; es decir, el derecho de que quien ha adquirido conforme a lo que publica el Registro y lo inscribe en el mismo. Por tanto, ante un conflicto jurídico, la respuesta que se ofrece también es jurídica y surge desde el propio sistema. Si al practicar la inscripción hay un error en el procedimiento registral, el Registrador responde por los perjuicios ocasionados.

- II. El sistema de *recording* no es eficaz ni eficiente porque es un registro de documentos, que se limita a recopilar los actos y contratos realizados sobre un inmueble. Por tanto, no garantiza la validez de los títulos inscritos ni da seguridad jurídica a que se hayan registrado derechos incompatibles sobre un mismo bien.

Como en este modelo no hay seguridad de que el Registro refleje la realidad jurídica de un bien, en caso de controversia entre la titularidad registral y la extrarregistral o entre quienes tienen derechos reales incompatibles sobre un mismo bien, el Registro no siempre mantiene en su derecho al titular registral, por lo que el adquirente del mismo opta por mecanismos alternativos de seguridad, como es la contratación de un seguro, que le indemnizará económicamente en el supuesto de perder su derecho. En definitiva, ante un problema jurídico, la respuesta no es jurídica sino patrimonial y no proviene del propio sistema sino de una fuente externa, que es la compañía de seguros.

- III. El sistema Torrens – en su modalidad estadounidense- es un registro de titularidades, en el que la única realidad jurídica sobre un bien inscrito es la que consta en el Registro. Por tanto, la titularidad registral se convierte en inatacable. Eso implica que, en caso de controversia entre derechos incompatibles sobre un bien inscrito, prevalecerá el del titular registral frente a quien no haya inscrito su derecho. En caso de error en el funcionamiento del sistema, el perjudicado puede ejercitar la acción de indemnización contra el Fondo de Seguridad. En definitiva, el modelo Torrens es un registro eficaz y eficiente para el tráfico inmobiliario.

El sistema Torrens apenas está implantado en Estados Unidos, tan solo en determinados condados. La razón de ello son los intereses de determinados colectivos -abogados, compañías de seguros- que operan como grupos de presión -lobby- para mantener la hegemonía del sistema de *recording*, del que obtienen una importante fuente de ingresos.

- IV. Al comparar los sistemas registrales objeto de estudio se observa una diferencia sustancial: en el modelo español y en el Torrens -modalidad estadounidense- si una persona adquiere una vivienda conforme a lo que publica el Registro y la inscribe a su nombre, salvo casos excepcionales, será mantenido en su derecho, no perderá su casa. Sin embargo, en el sistema de *recording*, el comprador puede perder la casa, incluso aun habiéndola registrado a su nombre, en ese caso será indemnizado, pero se quedará sin vivienda.

Bibliografía

Obras

- AMORÓS GUARDIOLA, M. *Estudios jurídicos*. Madrid: Fundación Registral, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, 2009. 1 v. ISBN 978-84-96782-95-2.
- DIEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN L. *Fundamentos del derecho civil patrimonial. las relaciones jurídico reales, el registro de la propiedad, la posesión*. 5a Ed. Cizur Menor (Navarra): Editorial Thomson-Civitas, Editorial Aranzadi, S.A. 2008. V. III. ISBN 84-470-3093-4.
- DE ANGULO RODRÍGUEZ, L., CAMACHO DE LOS RÍOS, J., CASTILLA CUBILLAS, M. *Garantías de los derechos reales mediante el sistema de registro y el sistema de seguro*. Madrid: Fundación Beneficentia et Peritia Iuris, S.A. 2003. ISBN 84-95240-83-1
- EHRENBERG, V. *Seguridad jurídica y seguridad del tráfico*. Madrid. Fundación Beneficentia et Peritia Iuris – Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, 2003, ISBN 84-95240-84-X.
- GARCÍA GARCÍA, J.M. *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*. 1a ed. Madrid: Civitas S.A., 1988. 1t. ISBN 84-7398-573-7.
- GARCÍA GARCÍA, J.M. Código de legislación inmobiliaria, hipotecaria y del Registro Mercantil. 8a ed. Cizur Menor (Navarra): Thomson Reuters – Civitas, Editorial Aranzadi, S.A., 2014. 1 v. ISBN 978-84-470-4935-6.
- GARCÍA GARCÍA, J.M. *Legislación Hipotecaria y del Crédito Inmobiliario*. 1a ed. Cizur Menor (Navarra): Editorial Aranzadi, S.A.U. 2019. 1 t. ISBN 978-84-9197-973-9
- GARCÍA-HINOJAL LÓPEZ, V.J. y GÓMEZ-MEANA CRESPO, C. *Conceptos básicos de Derecho registral y Oficina liquidadora*. 3a Ed. Madrid: Asociación Profesional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. ISBN 978-84-606-6287-9.
- GONZALEZ y MARTÍNEZ, J. *Estudios de Derecho Hipotecario y Civil*. 1a ed. Cizur Menor (Navarra): Editorial Aranzadi, S.A., 2009. 1t. ISBN 978-84-470-3224-2.
- LACRUZ BERDEJO, J.L. y SANCHO REBULLIDA, F. *Derecho inmobiliario registral*. 2a ed. Barcelona: J. M. Bosch Editor S.A. 1991. ISBN: 84-7698-105-8.
- MARTÍNEZ MARTÍNEZ, F. *El sistema español de registro inmobiliario (I)*. Cizur Menor (Navarra): Thomson Reuters, Editorial Aranzadi, SA, 2012. ISBN 978-84-470-3971-5
- MENDEZ GONZÁLEZ, F. *Estudios jurídicos homenaje al profesor Luis Díez-Picazo*. Derecho Civil. Derechos Reales. Derecho de Familia. 1a ed. Madrid: Thomson Reuters – Civitas, 2004. 3 v. ISBN 84-470-2111-4
- MORO SERRANO, A. *Los sistemas registrales inmobiliarios en los Estados Unidos*. Madrid: Colegio Nacional Registradores de la Propiedad y Facultad de Derecho, Universidad Complutense Madrid. 1986. ISBN 84-505-3743-6
- ROCA SASTRE, R. M.^a, ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., BERNÀ i XIRGO, J. *Derecho Hipotecario*. 9a ed. Barcelona: Editorial Bosch, S.A. 2008. 1 t. ISBN 978-84-9790-245-8.

ROCA TRÍAS, E. Registro de la Propiedad. En *Enciclopedia Jurídica Básica*. 1a ed. Madrid: Editorial Civitas, S.A. 1995. 3 v. ISBN 84-470-0470-8.

VILLAPLANA GARCÍA, C. *Fichero Registral Inmobiliario*. Valencia: Tirant lo Blanch, 2017. 3 v. ISBN 978-84-9169-319-2.

Artículos

CABELLO DE LOS COBOS y MANCHA, L.M. Precedentes históricos de la publicidad registral. *Boletín del Colegio de Registradores de España*. 1996, núm. 14.

GARCÍA GARCÍA, J.M. "La función registral y la seguridad del tráfico inmobiliario". *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. Año LXX, núm. 625, noviembre - diciembre 1994, p. 2242

MORO SERRANO, A. "Los orígenes de la publicidad inmobiliaria". *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. Año LXVII, núm. 603, marzo - abril 1991, pp. 537 – 538

Webgrafía

CONSEJO DE ESTADO. Memoria 1992, p. 110.
<https://www.consejo-estado.es/actividad/memorias/> [Consulta 2 julio 2021]

GUEVARA BRINGAS, R. *Evolución y antecedentes de la publicidad registral*. 2018
<https://viperije20.files.wordpress.com/2018/09/lectura-9-evolucion-y-antecedentes-de-la-publicidad-registral.pdf> [Consulta 14 julio 2021]

PETREL SERRANO, J.J. *Sistemas registrales: la propiedad inscrita como la propiedad protegida*
http://ipra-cinder.info/wpcontent/uploads/2019/03/Sistemas_registrales_La_propiedad_inscrita_como_la_proiedad_protegida.pdf [Consulta 19 junio 2021]

Normativa

Comunitaria

Tratado de la Unión Europea. Diario Oficial de la Comunidades Europeas. Ed. española, de 29 julio 1992, 92/C 191/01.

Española

Constitución Española 1978. *BOE*, núm. 311, de 29 diciembre 1978.

Ley Orgánica 6/2006, de 19 de julio, de reforma del Estatuto de Autonomía de Cataluña. *BOE* nº 172, de 20 de julio de 2006.

Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales. *BOE* nº 294, de 6 de diciembre de 2018.

Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. *BOE* nº 7, de 8 de enero de 2000.

Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil. *Gaceta de Madrid (BOE)* nº 206, de 25 de julio de 1889.

Ley de 30 de diciembre de 1944 sobre reforma de la Ley Hipotecaria. *BOE* 1 de enero de 1945.

Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. BOE nº 58, de 27 de febrero de 1946.

Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. BOE nº 236, de 2 de octubre de 2015.

Ley 4/2005, de 8 de abril, de los recursos contra las calificaciones de los Registradores de la Propiedad de Cataluña. BOE nº 111, de 10 de mayo de 2005.

Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. BOE nº. 151, de 25 de junio de 2015.

Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario. BOE nº 106, de 16 de abril de 1947.

Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, por el que se regula el derecho de los interesados para instar la intervención de registrador sustituto. BOE nº 184, de 2 de agosto de 2003.

Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad. BOE nº 285, de 28 de noviembre de 1989.

Jurisprudencia

Comunitaria

Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas (actualmente Tribunal de Justicia de la Unión Europea). *DUFF Y OTROS*, de 15 febrero 1996, C-63/93, apdo. 19 y 20.

Española

Tribunal Constitucional (Pleno). Sentencia 135/2018, de 13 de diciembre. BOE nº 13, de 15 enero 2019.

Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) Sentencia 7119/2009, de 11 de noviembre.

Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) Sentencia 6745/1996, de 28 de noviembre.

Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) Sentencia 6047/1993, de 20 de septiembre.

Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) Sentencia 4281/1988, de 6 de junio.

Resoluciones

Dirección General de los Registros y del Notariado (actualmente Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) -Ministerio De Justicia-

Resolución de 6 de septiembre de 2016. BOE nº 236, de 30 de septiembre de 2016.

Resolución de 10 septiembre 2015. BOE nº 235, de 1 de octubre de 2015.

Resolución de 1 de abril de 2011. BOE nº 106, de 4 de mayo de 2011.

Resolución de 19 mayo 2010. BOE nº 162, 5 de julio de 2010.

Resolución de 19 de febrero 2007. BOE nº 70, de 22 de marzo de 2007.

Resolución de 20 de julio de 2006. BOE nº 203, de 25 de agosto de 2006.

Resolución de 25 de octubre de 2005. BOE nº 292, de 7 de diciembre de 2005.

Abreviaturas:

a. C.	antes de Cristo
apdo.	apartado
art.	artículo
ATA	<i>American Title Association</i>
BOE	Boletín Oficial del Estado
CC	Código Civil
CE	Constitución Española
cf.	compárese, confróntese
CSV	Código Seguro de Verificación
d. C.	después de Cristo
DG	Dirección General de Registros y el Notariado - Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública
ed.	edición
FD	Fundamento de Derecho
FJ	Fundamento Jurídico
FLOTI	Fichero Localizador de Titularidades Inscritas
IA	inteligencia artificial
LEC	Ley Enjuiciamiento Civil
LH	Ley Hipotecaria
LIC	<i>Life Insurance Company</i>
LOPD	Ley Orgánica 3/2018 de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales
LPAC	Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas
nº	número
op. cit.	obra ya citada por el mismo autor
p.	página
R.	resolución
RD	Real Decreto
RH	Reglamento Hipotecario
s.	siglo
STC	Sentencia Tribunal Constitucional
t.	tomo
TC	Tribunal Constitucional
TJCE	Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas
TJUE	Tribunal de Justicia de la Unión Europea
TS	Tribunal Supremo
v.	volumen