

DE LA IGLESIA MONJE, Isabel, *El principio de rogación y el procedimiento registral*, Cuadernos de Derecho Registral, Madrid, 2010, 279 págs.

por

BEGOÑA GONZÁLEZ ACEBES

*Profesora de Derecho Civil*

*Facultad de Derecho*

*Universidad de Valladolid*

La monografía objeto de recensión tiene su origen en una conferencia impartida en el Seminario de Derecho Inmobiliario Registral de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación en el curso académico 2006-2007, curso en el que se analizaron diversos principios hipotecarios.

Pese a ser un principio hipotecario bastante conocido por los estudiosos de esta rama del Derecho, la autora entiende que es necesario realizar un nuevo análisis del mismo desde una visión actual y renovada a consecuencia de las nuevas modificaciones legales existentes en diferentes ámbitos del procedimiento registral que le afectan directamente. La opción metodológica empleada consiste en poner el principio de rogación en conexión con cada uno de los principios hipotecarios, por ser el punto inicial del procedimiento registral, el antecedente necesario de la calificación e incluso de la práctica del asiento solicitado.

La autora ha dividido el análisis del principio en dos partes claramente diferenciadas. En la primera de ellas aborda el estudio clásico y necesario del principio haciendo referencia a su origen histórico, su fundamentación y sus limitaciones bajo el prisma de la doctrina científica y jurisprudencial actual, sin olvidar un análisis de los sistemas de Derecho registral comparado más afines al nuestro, como son el sistema alemán y el francés.

La segunda parte del libro aborda el principio desde una visión totalmente práctica, concretando sus problemas actuales, así como la importancia y valoración actual del principio, tal y como se configura en el procedimiento registral.

El principio de rogación se induce del artículo 6 de la Ley Hipotecaria de 1861, tras haberse abordado en la discusión parlamentaria una serie de problemas prácticos relativos a los sujetos y a sus autorizaciones o representaciones, relativos a la registración de documentos, donde fueron puestos de manifiesto los problemas de la España rural y agraria de dicho momento histórico. La concreción de dicho precepto marcó el comienzo del procedimiento registral a instancia de parte.

El principio de rogación quedó configurado como un requisito fundamental que sirve para que los propietarios inicien el procedimiento registral, exponiendo su deseo de inscribir y aportando los documentos necesarios a tal fin.

Pero si dicho principio había sido analizado hasta ahora por la doctrina científica, únicamente como el inicio del mecanismo de la inscripción, la autora plantea en esta ocasión su estudio desde otra perspectiva, poniendo de manifiesto que el principio de rogación es la base y el hilo conductor de todo el procedimiento y, por tanto, el nexo de unión y de relación de unos principios con otros. Y ello porque el procedimiento en sí mismo y de manera automática impone la carga de continuar hasta la consecución final del asiento de inscripción. De manera que el principio de rogación no es un simple

paso iniciador del procedimiento sino que continúa vigente hasta el final. De ahí las numerosas manifestaciones que este principio despliega a lo largo del procedimiento, entre las que la autora cita y analiza la petición de anotación preventiva por defectos subsanables; la posibilidad de dar conformidad a la inscripción parcial del documento; la posibilidad de restringir verbalmente o por escrito la solicitud de inscripción a determinados actos, pactos, fincas o derechos; la posibilidad de retirar el título una vez presentado; la de pedir nota de calificación registral, de suspensión o denegación al pie del documento e incluso la posibilidad de presentar recursos contra la calificación del registrador. Para este último surge la obligación de proporcionar información sobre los medios más adecuados al fin propuestos por el solicitante.

Con el principio de rogación se asienta el propio fundamento del procedimiento registral, que consecuencia de su carácter voluntario —sin perjuicio del interés mediato de la comunidad—, va a tutelar directamente intereses privados, de ahí la justificación de que sean los particulares a quienes les incumbe esta misión rogatoria.

El sujeto que acude al Registro tiene el poder jurídico de provocar la actuación registral y así obtener la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario mediante la registración.

En la monografía se tienen en cuenta también los avances tecnológicos y el acceso a la información electrónica bajo el prisma de la necesaria protección de datos personales. Los problemas que surgen se solventan estableciendo que sólo el registrador tiene la competencia y la acreditada capacidad jurídica para discernir cuáles son los datos necesarios para cada finalidad y para discriminar qué asientos son actuales, ciertos y vigentes. También se pone de manifiesto como el titular tiene derecho a oponerse al tratamiento y publicidad de sus datos cuando existan motivos fundados y legítimos relativos a una concreta situación personal, salvo que una Ley disponga lo contrario.

El carácter rogado del procedimiento registral condiciona o delimita la actuación del registrador quien, a su vez, está encargado de la tutela del interés público —103 CE— y exige la colaboración del interesado, o de terceros para la acreditación de hechos que aquél no considera suficientemente probados. Tras la calificación negativa por existencia de un defecto subsanable y en base a nuestro principio de rogación, al propio particular le incumbe y le corresponde el desarrollo de la actividad probatoria. De modo que la delimitación previa del interesado se ve alterada por la actuación del registrador.

Se analiza también la posibilidad de acudir al cuadro de sustituciones para realizar una nueva solicitud de inscripción ante el registrador sustituto. Lo cual reafirma el interés del legislador que ha pensado en la eficacia del principio de rogación, ya que el principal impulsor del cuadro de sustituciones será el representante que realiza la solicitud ante el nuevo registrador para que realice la calificación pertinente que desemboque en el asiento o extienda la nota de calificación en la que se establezcan las razones que impidan el acceso registral para proceder a su subsanación o para intentar la rectificación de tal calificación a través de los mecanismos diseñados legalmente.

La autora insiste en la relación entre el principio de rogación y las pretensiones deducibles en el recurso judicial que garantiza a los ciudadanos el derecho a que se anulen las calificaciones cuyos motivos se demuestren ilegales, reconociéndoseles, además, el derecho a efectuar la inscripción de sus títulos. Todo ello amparado en el principio constitucional de tutela efectiva a los derechos e intereses de los particulares, que en este ámbito se traduce en la preten-

sión de conseguir la inscripción de sus títulos (art. 24.1 CE). La rogación «inicial» aquí se amplía, se vuelve «rogación procesal», extendiéndose el marco de interesados en acudir ante los órganos judiciales civiles.

La autora, amplia conocedora del Derecho Hipotecario Registral, realiza, sin duda, un acertado tratamiento de este principio hipotecario, no de una manera aislada y dogmática, sino poniéndolo en conexión con un todo armónico, el procedimiento registral en el que se inserta y sirve de inicio, poniendo asimismo en evidencia todas las cuestiones prácticas que suscita, lo que constituye un gran acierto.