

Principios hipotecarios-registrales de carácter internacional en una sociedad en globalización

SUMARIO: 1. COORDENADAS. UNA FILOSOFÍA DE LA INSTITUCIÓN REGISTRAL.—2. DE LOS PRINCIPIOS HIPOTECARIOS CLÁSICOS A SU MODERNIDAD (J. GONZÁLEZ).—3. CAMBIO SOCIAL Y CAMBIO JURÍDICO: LOS PILARES DE UNA LEGALIDAD FORMAL.—4. DERECHO COMPARADO. INTERNACIONALIZACIÓN DEL HECHO REGISTRAL.—5. RETOS Y RESPUESTAS AL TERCER MILENIO.—6. CONSIDERACIÓN GENERAL Y PRINCIPIOS JURÍDICO-HIPOTECARIOS.

1. COORDENADAS. UNA FILOSOFÍA DE LA INSTITUCIÓN REGISTRAL

En las reflexiones de índole iusfilosófica, es decir, cuando no se trata, propiamente, de descifrar cuál sea la realidad jurídica o en qué consista, o cuál sea su problemática; y también, cuando con parecido planteamiento metodológico buscamos una proyección hacia el futuro, de signo creador o sugerente —lo que quiere no excluir su propio problematismo o realismo—, suelo acudir al recuerdo y cita de RENARD (1), cuando animaba a elevarnos del *«ruidoso o tumultuoso ruido de las cosas, o de los hechos, al manantial tranquilo, sosegado y sereno que se alimenta en el frondoso árbol de la filosofía»*.

(1) Vid. nuestras obras: «Introducción al Derecho. Una concepción dinámica del Derecho natural», tercera edición, Madrid, 1975, y «Derecho y Justicia en San Agustín», en revista *Índice*, 1983. También en *Ortega y Gasset en el pensamiento jurídico* (mi tercera navegación orteguiana). Dykinson, Madrid, 2003.

2. DE LOS PRINCIPIOS HIPOTECARIOS CLÁSICOS A SU MODERNIDAD (J. GONZÁLEZ)

Ésta sería una de las primeras coordenadas en las «*ideas-fuerza*», que animan este trabajo. Acaso se trataría, aparentemente, en una vuelta atrás —hablar de «*principios hipotecarios*»—, cuando en realidad es para coger los bríos suficientes y para —también— situarlos, a pie firme, ante el caudal inmenso de la publicidad registral a escala internacional. Para mí, el desarrollo sosegado de la obra de don JERÓNIMO GONZÁLEZ —ya tan olvidado—, especialmente sus «*Estudios de Derecho Hipotecario y Civil*» (Madrid, 1948), ya casi materialmente «*carcomidos*» por el tiempo, y la pobreza de su material tipográfico, propios de aquella época, es lo que me ha inspirado estas líneas. Que, además, encajan plenamente con la visión no meramente positivista o pragmática del coloso jurista, que fue, en su tiempo, don JERÓNIMO GONZÁLEZ. Acaso un pensamiento del prologuista, don JOSÉ CASTÁN, nos lo confirme mejor (2):

«su obra no se reduce a la concreta elaboración científica de un Derecho Inmobiliario. Su obra fue más hondamente cultural y social... Las orientaciones y las teorías del maestro están sujetas siempre a posible rectificación, a discusión (principios hipotecarios) en cuanto a su sustantividad, como base del sistema científico de la disciplina inmobiliaria... se podrá ampliar el concepto, revisar algún día la tendencia germanista y de supervaloración del Derecho extranjero, para dar paso a otras realidades jurídicas... Pero quedará el legado suyo y la parte más inaccesible de su obra ... y a su influencia se debe ... por esos y otros conceptos, la reputación que gozan estas categorías seleccionadas de juristas».

3. CAMBIO SOCIAL Y CAMBIO JURÍDICO: LOS PILARES DE UNA LEGALIDAD FORMAL

Un segundo grupo de coordenadas orientadoras estaría en todo ese fenómeno que, en su momento, se denominó «*cambio social y cambio jurídico*», al que nosotros prestamos atención (3), tratando, por un lado, en sedimentarlo y digerirlo, y por otro, en reforzar los pilares y principios de todo un sistema,

(2) Vid. la obra citada de don J. GONZÁLEZ, *Estudios de Derecho Hipotecario y Civil*, págs. XXIII y sigs.

(3) En el libro *Propiedad inmobiliaria y seguridad jurídica. Estudios de Sociología y Derecho Registral*, Madrid, 1995, págs. 123 y sigs.

ante el cual quizá se podría hablar de velocidad, de contenidos, o de cualidades. Ya en la obra *Modernas orientaciones de la institución registral* (4), el prologuista, y para mí maestro no olvidado, don RAMÓN DE LA RICA Y ARENAL, valoraba nuestra sugerencia de una inscripción obligatoria y progresiva, consecuencia de exigencias de determinados tipos de propiedad, transferencias, reformas —agrarias, urbanísticas—, etc. Aunque en España no encontró abundante eco, doctrinal o corporativo, en razón a escrúpulos estrictamente civilistas o falta de comprensión (5). He citado este supuesto como otros muchos, para adelantar que una posición «conservatista» del Derecho Registral ha sido ajena a nosotros. Mientras que una posición desmedidamente cambista, de índole más sociológica o política, podría tener inconvenientes. Uno de los mejores datos lo tenemos en que nuestras Leyes de Bases de 1944 y de Ordenación de 1948, realizadas técnicamente con singular respeto hacia lo histórico y con vistas al futuro —en vida de don JERÓNIMO GONZÁLEZ—, y a pesar del contexto histórico-político en que se dieron, se mantienen vigentes y operativas, y aun merecieron en la Constitución Española de 1978 (6), un encaje supralegal y reconocido el sistema registral español en la propia Constitución. Pese a las nuevas tendencias de forzar los mecanismos del sistema en el aparato sofisticado de las llamadas «Leyes de Acompañamiento» —cuyos objetivos podrían señalar las rutas pendientes de tipo económico, fiscal, o de la propiedad, para ser llamadas en debate parlamentario a deliberación, dentro de la Comisión General de Codificación, primero, y parlamentariamente, después (7).

4. DERECHO COMPARADO. INTERNACIONALIZACIÓN DEL HECHO REGISTRAL

Entre estas coordenadas están también todo lo que ha sido motivación de orden internacional. Nuestra experiencia, por el encargo que el Ministerio

(4) Madrid, 1.^a edición, 1961; 2.^a edición, Madrid, 1975.

(5) Acaso fue anticipada esa visión, pero que disposiciones legales y hechos jurídicos con trascendencia registral, se encargaron de disipar. En LACRUZ BERDEJO, maestro mío en la Facultad de Derecho, había además, cierta resistencia civilista y aun desconfianza en la visión de trascendencia pública del Registro. No fue poca su atención abierta y expresa al tema en el I Congreso de Derecho Registral de Madrid, 1961.

(6) Vid. nuestra colaboración: «Constitucionalismo y Derecho Hipotecario», en *Boletín del Colegio de Registradores de la Propiedad*, Madrid, 1996, y asimismo, el seminario sobre «El futuro del espacio de seguridad y libertad en la Unión Europea», Madrid, 2003.

(7) Es un tema digno de ser considerado, porque muestra el desbordamiento del aparato del poder ejecutivo ante normas básicas, como las leyes hipotecaria y notarial, que tienen un carácter, en sus respectivas órbitas, fundamental y ordinarias.

de Justicia nos hizo a través del Colegio de Registradores de la Propiedad de España, con ocasión del I Centenario de la Ley Hipotecaria de 1861, fue muy positiva, en el caso de Austria, y así lo tenemos documentado (8). Aprendimos de fuera, pero supimos hacernos valorar lo nuestro. Y en esa línea puede estar también la que emana de las aportaciones científico-jurídicas que, en foros generales, como los de Filosofía y Ciencia del Derecho (9), ofrecen alternativas serias y fundadas —nihilismo, conservatismo, futurismo, liberalismo— y que luego sirven de base para los Congresos o aproximaciones científicas, singularmente las de los sistemas hipotecarios —el Centro Internacional de Derecho Registral-CINDER—, que desde 1972 se estructura por fases (10), a las que nosotros hemos denominado así: de «*reencuentro-contrapunto*» (Buenos Aires, diciembre de 1972); de «*experimentación*» (Madrid, 1974); de «*proyección*» (Puerto Rico, 1977); de «*consolidación*» (Méjico, 1980); en un momento crítico-político para el sistema español; de «*especialización*» (Roma, 1982); y los últimos de «*innovación*» o de «*recreación*» (Madrid, 1984; Río de Janeiro, 1987; Buenos Aires, 1989; Sevilla, 1992; París, 1994; Moscou, 2003). El I Congreso Iberoamericano (2003). O los encuentros del «Comité Latinoamericano de Consulta Registral», a celebrar habitualmente cada año en una nación, pero con un sistema abierto de carácter problemático y específico, que por nuestra experiencia (11) ha resultado enriquecedor. Al examinar en un documento (12) lo que ha sido «Institución registral y cambio social», en la *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, decíamos —ante la bibliografía aportada— que la institución registral, por estar apegada a la realidad y a los asuntos humanos, en ocasiones fue pionera y en otras sobrevivió con nuevas fuerzas a lo largo de la historia. Y terminaba: «*La filosofía de la institución registral, dinámicamente concebida, permitió a don Jerónimo González y a una pléyade de hipotecaristas en España, en el mundo... que la doctrina de los Principios estuviera atenta y sirviera a las realidades de una sociedad en cambio*».

(8) En dos trabajos recogidos en las obras citadas en notas precedentes, *Modernas...*, y *Propiedad Inmobiliaria...*

(9) Aludo a ello en *Ortega y Gasset en el pensamiento jurídico*, Editorial Dykinson, Madrid, 2003. Vid. también: «Dinámica jurídica, dinámica social», en FRAGA IRIBARNE, M., *Libro Homenaje...*, al que luego se dirá, pág. 105.

(10) Me remito a la cita condensada, pero suficiente, que hago en *Propiedad Inmobiliaria...*, en el capítulo «Filosofía de la institución registral y cambio social», págs. 219 y sigs.

(11) Vid. nuestro trabajo: «Despertar hispanoamericano a la institución registral», publicado en la *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, Madrid, 1997.

(12) Publicado en la obra *Propiedad inmobiliaria y...*, pág. 227. También, «Seguridad jurídica y globalización», en *Boletín del Colegio de Registradores*, Madrid, 2002, y «Relevancia jurídica y calificación», Madrid, 2002.

5. RETOS Y RESPUESTAS AL TERCER MILENIO

Finalmente, tendríamos que recordar —y sobre todo investigar— otras coordenadas, que lejos de estar en sedimentación, se ofrecen de manera estertorosa y abultada en los comienzos del presente milenio. Ya el filósofo español don JULIÁN MARÍAS, diagnosticó en su momento que el verdadero comienzo del siglo XXI fue *el 11 de septiembre de 2001*, y que nosotros hemos estudiado y seguimos estudiando (13). ¿De qué manera —además de las coordenadas fácticas anteriores— la nueva fenomenología humana puede afectar al sistema registral? Los resumiríamos en estos cuatro aspectos, no exhaustivamente:

5.1. EL «BOOM» INMOBILIARIO. LA INVERSIÓN, CRÉDITO Y AHORRO INMOBILIARIO

Hay uno, de carácter positivo, que emana del acercamiento geoeconómico que se da en Europa y en otros países, como una especie de «*boom inmobiliario*», como así lo advertimos nosotros en Latinoamérica dentro de su propia problemática. O bien por los efectos típicos de la integración en la Unión Europea (14), de manera especial cuando además de la aproximación económica, hay un cambio de sistema en orden a la libertad y a la seguridad. Y esto mismo podría decirse respecto a las prospecciones en países no democráticos, o en aquellos otros en fase de reconstrucción o reordenación equilibrada, como pueden darse en otros continentes.

5.2. ESTRUCTURAS JURÍDICAS Y SISTEMAS DE VALORES

Otro sería el reforzamiento de los principios registrales ante un revisionismo, asimétrico, pero evidente, en lo que hemos denominado, siguiendo a

(13) Especialmente, en «El 11-S: causas y efectos ético-morales, jurídicos, sociales y políticos», en *Revista «Torre de los Lujanes»*, Real Sociedad Económica-Matritense de Amigos del País, enero 2003, págs. 35 y sigs., y *Anales de la Real Academia de Doctores*, Madrid, 2003.

(14) En el diario *La Gaceta de los Negocios*, de 2-5-2003, aludía en una gacetilla que: «*España asesorará a los países de la Unión Europea en materia registral*», según información del Decano FERNANDO MÉNDEZ. Igualmente, vid. el trabajo de éste, «La función económica de los sistemas registrales», en *Boletín del Colegio de Registradores*, marzo 2002, págs. 518 y sigs. Anteriormente, la caída del Muro de Berlín, con los efectos colaterales en todos los países del Este, exigió improvisar medidas rápidas para que el reconocimiento de un régimen de libertades y de propiedad fuese correspondido con otros de seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, como soporte —además— de inversión y de crédito.

ORTEGA Y GASSET (15), en el plano iusfilosófico, «*Estructuras jurídicas y sistemas de valores*». Hay aquí una tarea sugestiva de aproximaciones que se dan cuando los bloques de la unidad e integración europea o interamericana, OCDE, plantean cuestiones de intercomunicabilidad legislativa en forma de directivas, u orientaciones, o resoluciones, o criterios, que en no pocas ocasiones, aunque no tengan carácter imperativo, sí, en cambio, inciden en una problemática concreta, a veces causa de inseguridades. Todo lo anterior, en cuanto que pueda afectar a una revisión a ultranza de instituciones básicas, como la propiedad, la familia y la empresa, como en el caso español, ante normativas o tendencias que pueden desfigurar el campo de la publicidad registral o hacerlas ineficaces o burocráticas. Y no digamos respecto a movimientos, sean fundamentalistas, libertarios o apócrifos, que se acercan o llaman a una sociedad de bienestar que han tenido siempre unos pilares de fuerza y esperanza en la publicidad registral en razón de su seguridad.

5.3. LA DEFENSA DEL «TERCERO»: EL REGISTRADOR FISCAL DE UNA JUSTICIA REGISTRAL

Un tercer aspecto estaría en la aplicación acelerada, desmedida y contraproducente de las técnicas informáticas, electrónicas, telemáticas o digitales —a las que nosotros hemos prestado atención (16)— para transformación de lo que es instrumentación o absorción de una calificación registral que presenta el Registrador de la Propiedad como defensor o fiscal registral. Es decir, preocupado, más que por aquél que llega al Registro, por el tercero (17). No insisto en este aspecto, muy vivo en algunos países, y en otros, con efectos negativos, respecto al profesional y a la propia función.

5.4. UNA SOCIEDAD MULTICULTURAL Y EN GLOBALIZACIÓN DENTRO DEL ESTADO DE DERECHO

Y, por último, todo este fenómeno de la globalización, que ha de ser creadora, coherente y solidaria, y que, respecto a la publicidad, puede

(15) Incorporado en la obra citada, *Ortega y Gasset...*, 2003.

(16) Especialmente, en *Informatización e información registral*, Libro-Homenaje a REY PORTÓLES, Madrid, 1998.

(17) Vid. SÁNCHEZ DE LA TORRE, Catedrático de Filosofía del Derecho, en su trabajo *La noción de tercero entre los conceptos jurídicos básicos*, Libro-Homenaje a JESÚS LÓPEZ MEDEL, págs. 175 y sigs. Ese es el espíritu en el que se mueven los comentaristas clásicos sobre la calificación registral, como CÁNOVAS COUTINOS, CHINCHILLA, CARRETERO, VENTURA TRAVESET, GÓMEZ PARRA, GÓMEZ GÁLLIGO, GARCÍA Y GARCÍA, entre otros.

ser positiva o bien nefasta. No es un fenómeno «nuevo» porque la realidad del 11 de septiembre de 2001, y sus efectos bélicos (guerra de Irak, 2003; la reordenación de la paz, la justicia, la libertad, la seguridad) exigen una contemplación y una reflexión sobre los hechos colaterales, aparentemente en principio, que se presentan como aceleradores máximos de aquella fenomenología de globalización, sobre la cual abunda una buena literatura filosófica, jurídica y estratégica. Me refiero al «fundamentalismo» religioso, la emigración, el multiculturismo, la multieducación (18), que están provocando reconsideraciones para el cauce de la globalización, y que la interdependencia de fenómenos —desde el terrorismo a la pobreza o las estrategias militares— tienden a economizar un asidero fuerte o mínimo, como son las garantías para la libertad en el ejercicio de los derechos dominicales y comerciales; la justicia por la publicidad preventiva y rápida; la seguridad jurídica, que es el otro aspecto del Derecho que más ha despertado en la sociedad de nuestro tiempo como garantía de la persona, de la familia, de la empresa y del bienestar social como logro de nuestro tiempo. El reto para la publicidad registral es innegable. De ahí la sugerencia de rearmarnos en unos principios, como reafirmaciones, aspiraciones o modulaciones cualitativas de la institución registral, en los aspectos internacionales y ante una sociedad en globalización.

6. CONSIDERACIÓN GENERAL Y PRINCIPIOS JURÍDICO-HIPOTECARIOS

Se parte de que los valores *Libertad*, *Justicia* y *Seguridad*, forman parte del contexto de la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948, que han de ser llevados, según se lee en el frontispicio de la Declaración, singularmente a través de la educación, como fuente básica de aquellos derechos humanos. Ahora bien, del propio contexto de aquella y de su desarrollo en los Pactos Internacionales sobre Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966, se desprende —a nuestros efectos concretos— que la *seguridad jurídica preventiva*, en todas sus facetas, como últimamente viene ocurriendo, por ejemplo, con el terrorismo, o los límites y orientaciones sobre la emigración-inmigración, y de manera especial la referente al tráfico jurídico sobre bienes inmuebles y derechos reales que les puedan afectar, constituye una pieza clave. Y no sólo pensando en evitar las *patologías jurídicas* al respecto, sino en el aspecto positivo y creador, como «trampolín» para que dicho tráfico, y

(18) Están desarrollados en la obra *Ortega y Gasset...* Pueden añadirse como fuente bibliográfica el estudio de GÓMEZ DACAL, «Educación en contextos multiculturales», en *RCE*, Madrid, 2003, págs. 7 y sigs.

en su caso «boom» inmobiliario, ayude a la realización de los fines sociales, humanos, económicos o de inversión que en la sociedad contemporánea representa la movilidad inmobiliaria. En su consecuencia, a título no exhaustivo, sino orientador, sugerimos condensar —para su estudio y desarrollo posterior— en unos *principios jurídico-hipotecarios*, a la vista de toda su historia y experiencia doctrinal y práctica, y de las coordenadas de diversa índole que se han expuesto anteriormente:

6.1. PRINCIPIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL

La publicidad registral en cuanto a la contratación de inmuebles o negociación de derechos reales sobre los mismos debe ser para los Estados una cuestión básica para orientar su ordenamiento jurídico, en cuanto que es el instrumento formal de una seguridad jurídica preventiva.

6.2. VALORACIÓN CONSTITUCIONAL

Como ha sucedido con la Constitución Española de 1978, la publicidad registral debe tener, a ser posible, una consideración en las Normas Constitucionales o Paraconstitucionales, es decir, señalando pautas creadoras y orientadoras, y como tarea de los Gobiernos, con el carácter jurisdiccional o parajurisdiccional que, en la normativa de cada nación, sea el más adecuado, evitando la burocratización o la administrativización del hecho registral.

6.3. SISTEMA REGISTRAL Y REALIDAD JURÍDICA

Cada sistema de publicidad registral debe tener en cuenta las singularidades y *propias raíces*, y no puede ser ajeno a los rituales, formalismos o criterios que tengan un basamento real, sean de carácter civil o fiscal-catastral, lo que, aun partiendo de ellos, no quiere decir que no se produzcan las aproximaciones doctrinales y programáticas convenientes en una sociedad en globalización, ya que ésta también puede operar en las directrices sustantivas civiles o en la conexión catastral o fiscal.

6.4. LA SEGURIDAD JURÍDICA PREVENTIVA

La publicidad registral, cuando se encuentre ante tipos de realidades o en sociedades que tiendan a homologarse o a acercarse en sus propios ordena-

mientos jurídicos, cuando se produzcan los ordenamientos tendentes a lograr cierta homogeneidad o integración, debe resaltarse el *principio de publicidad registral para la realización de una justicia preventiva*. Así, en la redacción de una Constitución Europea, este principio de publicidad registral, de forma flexible pero creadora, debe establecerse en los propios fines de la proyectada Constitución Europea, a nivel de la Unión Europea, ya que con independencia de los sistemas —continental, anglosajón, latino, germánico, español— está en sus propias raíces el juego de libertad-seguridad (19).

6.5. NATURALEZA DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL

La legislación de cada país, y dentro del respeto inicial a su propia realidad y tendencias, doctrinales y prácticas, deben establecer sistemas y pautas que hagan, en unos casos, «constitutiva», la inscripción de los actos y negocios jurídicos inmobiliarios. En otros, con tendencias a cierta obligatoriedad, especialmente cuando se trate de ámbitos o esferas de propiedad rústica o urbana a proteger, o en motivaciones fiscales imperativas, transformaciones de suelo especiales, etc.

6.6. TRACTO SUCESIVO

Para el acceso al Registro de la Propiedad, de los actos y negocios jurídicos que afecten a inmuebles o derechos reales sobre los mismos, es necesario que previamente conste inscrito en dicho Registro. Ha de producirse no sólo un *estímulo a la inscripción*, sino que habrá una continuidad que refleje la historicidad de esa propiedad, de tal manera que cada asiento registral, y en su conjunto, sea como «*pequeñas constituciones de derechos privados*» (20). El procedimiento a seguir puede ser judicial o parajudicial-notarial, con preferencia de este último, y buscando simplicidad, rapidez y brevedad.

(19) Se está en camino de una Constitución Europea, en cuyo preámbulo cabrá de reflejar, además de las raíces cristianas, aquéllas en las que Occidente sobresale, desde el ángulo del Derecho romano por el atractivo de la libertad, la ley y la seguridad, como JUAN IGLESIAS, y antes ORTEGA, apuntaron (vid. nuestro libro *Ortega y Gasset...*, Madrid, 2003). También el citado maestro Iglesias en su *Miniaturas histórico-jurídicas*, Madrid, 2.^a ed., 2003.

(20) Así fue apuntado por NÚÑEZ LAGOS (v. n. O., *Teoría del Registro...*, págs. 117 y sigs.

6.7. PRESUNCIÓN DE LEGITIMACIÓN Y BUENA FE: INVERSIÓN Y CRÉDITO

El titular inscrito se presume que existe y que goza de legitimidad activa para, a su vez, operar en el tráfico jurídico inmobiliario. Y que ha adquirido de buena fe, base, a su vez, de las garantías de inversiones y desarrollo del crédito y del financiamiento.

6.8. EL TERCERO

La protección anterior no es exclusiva para el titular que negocia y publica su negocio jurídico, sino que ha de tenderse a vislumbrar o considera el *tercero que todavía no ha tenido acceso al Registro*, de tal manera que desde la propia redacción material del asiento, hasta sus efectos, se contemple, mejor que como «consumidor», como tal «tercero» (21).

6.9. NATURALEZA DE LA FUNCIÓN CALIFICADORA: EL FISCAL DE LA JUSTICIA REGISTRAL

En esa *aproximación de sistemas* debe partirse u orientarse a que el acceso al Registro suponga una *documentación pública fehaciente* —dentro del margen de cada legislación—, y a su vez, una calificación más estricta para tal acceso al público, en tanto en cuanto que la formalización documental y la formalización registral sean dos momentos —no contrapuestos, sino convergentes— al hecho de los efectos, no sólo *inter partes*, sino respecto de terceros ajenos, e incluso «expectantes». En tal sentido, el papel homologante del Registrador puede considerarse como un *fiscal de la «justicia registral»*, ya que, velando por el cumplimiento de las leyes, al dar publicidad por los asientos registrales, su papel trasciende a los asientos mismos.

6.10. ÁMBITO-FUERZA DE LA PUBLICIDAD

La publicidad registral debe afectar, por razón de los sujetos, no sólo a los particulares, sino al propio Estado y entidades de naturaleza pública territorial menor, sin excepciones derivadas de la personalidad jurídica del titular

(21) Ésa es nuestra posición. No obstante, el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España creó hace años un «Servicio de Protección de Consumidores y Usuarios de Medio Ambiente». Pero nosotros no nos atrevemos aquí a situar como principio el tema del «consumo».

—público, privado o institucional—. Asimismo, sin limitaciones —aunque sí con las modalidades urbanísticas o de ordenación rústica— respecto a determinados tipos de propiedad, complejos inmobiliarios, de multipropiedad, espacios y superficies comerciales, consorcios urbanísticos, polígonos industriales, etc.

6.11. EXTENSIÓN DE EFECTOS

La publicidad registral, que exige una calificación *interpartes* y ante terceros, por la índole de su autonomía funcional, debe ser de signo expansivo, es decir, que debe abarcar a los negocios y actos de carácter no meramente privado —que, al publicitarse, se socializan y tiendan a hacerse globales—, y a resoluciones administrativas o jurisdiccionales, dentro de los términos y del respeto de la función y poder judicial, función y poder ejecutivo de la Administración y la función parajudicial del Registrador de la Propiedad (22).

6.12. LÍMITES DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL

Los Registros Inmobiliarios *son públicos*, y en tal sentido sus asientos gozan de la protección o tutela judicial y de la presunción de legalidad y de legitimidad, mientras no se demuestre lo contrario. Dentro de cada Estado, y partiendo de que la Administración y a los Tribunales de Justicia tienen acceso directo, motivado, respecto a los particulares, ha de procurarse que no se desborde la publicidad de información para no convertirla en «lucro». De otro lado, ha de exigirse que exista un *interés conocido y legítimo*, siempre con *identificación y motivación* del solicitante. Los datos registrales no desbordan el propio derecho a la intimidad que supone un historial inmobiliario o crediticio (23), o las leyes de protección de datos personales.

6.13. INSTRUMENTACIÓN Y COORDINACIÓN TÉCNICA

Los sistemas registrales deben de guardar formas instrumentales, primero, de *conexión y coordinación con los notariales*, que deben ser reforzadas y

(22) Vid., además de otros trabajos, la naturaleza de la función registral a la que se contempla más diáfana y gratificante para estudiar la «Deontología y ética profesional en los Registradores», en *«Anales» de la Real Academia de Doctores*, Madrid, 2002, págs. 307 a 327.

(23) Vid. n. tr., *Publicidad registral y derecho a la intimidad*, Libro-Homenaje a don ANTONIO HERNÁNDEZ GIL, Madrid, 2000.

renovadas en una actividad afectada por la globalización de intereses (24). Y, segundo, han de usar los medios técnicos más propios a su función, evitando que la instrumentación-tecnificación, informatización o digitalización, primen sobre los efectos calificadorios, que son la fase de la *seguridad jurídica registral preventiva*, y en el fondo de la justicia registral y la asistencia humano-personal asesora del servidor de los Registros de la Propiedad y del Notariado (25).

JESÚS LÓPEZ MEDEL
Registrador de la Propiedad
Académico de Número de la Real de Doctores. España

(24) V. n. tr., «Seguridad jurídica y globalización», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 2002.

(25) Vid. entre otros trabajos al respecto el de PRATS ALBENTOSA, LORENZO, «La calificación de los poderes: interpretación judicial y de la DGRN del artículo 98 de la Ley 24/2001» (*Boletín CRE*, junio de 2003, núm. 93, pág. 1549 y sigs.). Anteriormente, ya en el *Boletín 91*, de marzo de 1991, pág. 475, DOMÍNGUEZ CALATAYUD, VICENTE, había hecho mi «Comentario a la primera sentencia sobre el artículo 94 de la Ley 24/2001», antes citado. Es una problemática no agotada que merece mayor reflexión. La citamos como información.