

Panorama del sistema inmobiliario alemán

SUMARIO: I. *Evolución histórica*: La publicidad inmobiliaria en el Derecho romano y en el Derecho germánico.—El fenómeno de la Recepción en los siglos XI y XIV.—El resurgimiento del Derecho germánico en el siglo XVII.—El Edicto de 1693. La Ley Hipotecaria y Concursal. La Ley Territorial e Hipotecaria.—La Ley Común Hipotecaria de 1783 y el Código Prusiano de 1794.—El fenómeno de la multiplicidad legislativa del siglo XIX.—Las disposiciones hipotecarias de 1872.—El Código Civil alemán de 1896 y la Ordenanza Inmobiliaria de 1897.—II. *La organización de los Registros*: Funcionarios registrales.—Competencia especial.—Libros registrales: el Libro Inmobiliario, el Libro Diario, la Lista de Entradas, las Hojas Manuales, el Índice de Propietarios, las Actas Registrales.—Bienes inscribibles; el proceso de inscripción.—Asientos registrales: a) Inscripciones y cancelación. b) Prenotaciones y asientos de contradicción. c) Notas y prenotaciones cancelatorias. La rectificación del Registro.—Publicidad del Registro.—Prescripción y Registro.—III. *Los principios inmobiliarios*: Introducción.—Los principios de rogación, consentimiento, acuerdo real, inscripción, prioridad, tracto sucesivo, especialidad, legitimación y fe pública.—IV. *La Ordenanza Inmobiliaria Alemana*: Sección 1.ª Disposiciones generales.—Sección 2.ª Inscripciones en el Libro Registral.—Sección 3.ª Cédula hipotecaria, de deuda territorial y de deuda de renta.—Sección 4.ª Recursos.—Sección 5.ª Modo de proceder la Oficina registral en casos especiales.—Capítulo I. Obligación de rectificar los libros registrales.—Capítulo II. Cancelación de inscripciones sin objeto.—Capítulo III. Clarificación del rango.—Sección 6.ª Disposiciones transitorias y finales.

I. EVOLUCION HISTORICA

Dos figuras reflejan la indiferencia del Derecho romano por la publicidad inmobiliaria: la *tacita hypotheca* (*in qua Lex fingit conventionem partium*) y la *reivindicatio utilis*, que no se detenía ante un tercero que hubiese confiado en la apariencia; y una razón última la justifica: la escasa trascendencia de la distinción entre bienes muebles e inmuebles. Todos los antecedentes que se han querido encontrar a la institución registral son inexactos: el Registro del Censo tuvo un carácter exclusivamente fiscal; las *tabulae* o inscripciones lapidarias tuvieron, según la moderna doctrina, una misión de mero reclamo comercial, diri-

gidas generalmente a resaltar la libertad del fundo, más que a reconocer sus gravámenes; los *Codices accepti et expensi* sirvieron a una finalidad exclusiva de organización doméstica.

El Derecho romano tuvo un primer momento de formalismo contractual: *mancipacio, in iure cessio, adiudicatio, assignatio...*, pero de un formalismo no meramente publicitario, sino esencial o constitutivo. También el Derecho germánico tuvo esa primera fase ritualista; sin embargo, esta coincidencia tuvo lugar en una fase primitiva de ambas culturas. Cuando la civilización romana y la germánica fueron evolucionando, y se fueron perfilando los caracteres de ambos pueblos, tan distintos étnica, social y políticamente, su desarrollo jurídico deviene divergente. La mitología, que es la creación más grandiosa de una colectividad, refleja gráficamente la mentalidad de un pueblo. Si se comparan los rasgos de la mitología germánica y la mitología romana, se observan los mismos rasgos en otra de las grandes creaciones colectivas: el Derecho. La mitología germánica es mágica y simbólica, toda ella gira en torno a objetos representativos; recuérdese, entre otros muchos ejemplos, la piedra preciosa que, en el Alexanderlied, representa a la vida; el Grial, que en todas las obras del ciclo bretón representa la fuente de vida eterna; el anillo de Brünhild, que en el Nibelungenlied representa la infidelidad; la espada desnuda entre los cuerpos de Sigurd y Brynhild, que en la Völsunga Saga representa al honor. Además, todo un género literario, los *kenningar*, consiste precisamente en una serie de símbolos a los que se busca una significación real. Pues bien, el Derecho germánico tiene estos mismos rasgos de magia y simbolismo: piénsese en la entrega del *wadium*, en la rotura de la *festuca*, la transmisión *mit Halm und Mund*, el *exitus*, el *vinum testimoniale*... La mitología romana es, por el contrario, conceptual, espiritual, misteriosa —pero no mágica—, e iguales rasgos tienen sus manifestaciones jurídicas (1).

Por esta característica simbólica de lo germano, cuando el Derecho romano ha culminado ya su evolución liberadora y espiritualista, en plena Edad Media, el Derecho germánico continúa arastrando trastos y cachibaches: ramas, guantes, varias, lanzas, puñales, terrones... Y si, por obra de la *Übernahme* o *Rezeption*, entra en el Derecho germánico la figura de la *traditio per chartam*, las normas de ese Derecho exigen que, junto con el documento, se entreguen símbolos representativos de la finca.

Hacia el siglo XII, la formalidad de la tradición mediante actos y ri-

(1) En esta línea, ERNST JÜNGER ve en el contraste entre «la cisterna» y «la fuente» la representación de la antítesis de los mundos romano y germánico («Dalmatinischen Aufenthalt»). EUGENIO D'ORS habla —creemos que en este sentido— del elemento Figura, en oposición al elemento Corriente.

tualidades externas, se convierte en la formalidad de insertar el acta de investidura judicial (*gerichtliche Auflassung*) o el documento negocial (*aussergerichtliche Auflassung*) en un Registro público. Los «Libros Territoriales» de Colonia se remontan al año 1135, los de Magdeburgo a 1215, los de Lübeck a 1227, los de Hamburgo a 1270, los de Dortmund a 1332 y los de Munich a 1347. Sus antecedentes próximos están en los *Kopialbücher* de los monasterios y los *Traditionsbücher* de los señores feudales, que, según SCHRÖDER, sustituyen a aquéllos en el siglo x. Los *Kopialbücher* se remontan, según AUBERT, al siglo VIII. Las *Landtafeln* se generalizan, desde Hamburgo a Viena y desde Bremen a Lübeck, atribuyendo a las inscripciones un valor probatorio y, en algunos casos, constitutivo: así en Bohemia, Polonia y Silesia. Pero como afirman RICHTER, BENDEL y SIMMERDING, el verdadero antecedente del moderno Registro hay que situarlo en Munich, y concretamente en 1484, en que se instaura el sistema de folio real.

Con la recepción del Derecho romano y su sistema traslativo del dominio, el régimen inmobiliario germánico sufre un grave quebranto. En la doctrina científica se produce una enconada discusión, que recuerda la que, siglos más tarde, enfrentaría a THIBAUT y SAVIGNY: el jurisconsulto CARPZOW, apoyado en el *heimisches Recht*, exige la concurrencia de tradición e inscripción para la transmisión del dominio, mientras que el jurisconsulto FRANTZKIUS, esgrimiendo el Derecho romano, considera suficiente la tradición. En las legislaciones particulares se produce mayor desacuerdo: Mecklemburgo exige únicamente tradición; Württemberg, tradición para la transmisión del dominio, pero inscripción para la constitución de derechos reales; Sajonia vuelve a la *gerichtliche Auflassung*, pero con una curiosa peculiaridad: el enajenante cede la finca al Juez, y es éste, a su vez, quien la transmite al adquirente, y en ningún caso se exige la inscripción; Hamburgo requiere conjuntamente investidura judicial e inscripción, y, finalmente, los territorios más romanizados, como Alsacia y Lorena, admiten la transmisión por simple consentimiento seguido de tradición, y atribuyen a la inscripción un único valor de oponibilidad.

El fenómeno de la *Rezeption* ha sido estudiado por algunos autores españoles (FRANCISCO HERNÁNDEZ-GIL, ANGEL CRISTÓBAL MONTES), que han tratado de explicarlo por diversas razones que analizan: la insuficiencia de los Ordenamientos territoriales, el entusiástico retorno a lo clásico del Renacimiento, la influencia de la Escuela de Bolonia, la aplicación del Derecho romano por los Tribunales de Justicia, la consideración del Derecho romano como fuente supletoria, la enseñanza de ese Derecho en las Universidades alemanas... HEINRICH MITTEIS y HEINZ LIEBERICH, en su *Deutsche Rechtsgeschichte*, señalan, sin embargo, tres

causas distintas y más generales que las enumeradas: a) La concepción de la monarquía alemana como reencarnadora del Imperio romano, y la consideración de sus reyes como trasuntos de los césares romanos. b) La atomización de los Ordenamientos germánicos. c) El arcaísmo de las normas procesales. Puntualizan MITTEIS y LIEBERICH que la razón, reiteradamente sostenida en la doctrina, de que el Derecho germánico satisfacía menos las necesidades del tráfico en el primer capitalismo que el Derecho romano, es falsa y precisamente antitética: el Derecho romano estaba técnicamente más desarrollado, pero prácticamente menos adaptado a las necesidades del tráfico mercantil.

Pero el problema de la *Rezeption* es más complejo de lo que ordinariamente suele considerarse. La doctrina alemana distingue dos tipos o fases de recepción del Derecho romano: la *Vorrezeption* («pre-recepción») y la *Hauptrezeption* («recepción principal»), que algún autor ha propuesto llamar, con mayor exactitud, «recepción teórica» y «recepción práctica». Efectivamente: la primera recepción, ya en el siglo XI, es meramente teórica, llega al pensamiento de los juristas alemanes a través de los glosadores, pero no llega al Derecho positivo. La segunda recepción, en el siglo XIV, tiene ya una importancia práctica, llega a los alemanes a través de los postglosadores, y cristaliza en normas jurídicas. Además, un hecho fundamental hace que esta segunda recepción tenga una dimensión trascendental: la creación, en 1495, del *Reichskammergericht*, que nació con el designio de juzgar sobre la base del Derecho romano. No obstante, se planteó entonces una de tantas antinomias en que se debatió dramáticamente el Derecho alemán hasta el pleno renacimiento del Derecho germánico: el *Reichskammergericht* debía resolver los litigios con normas de Derecho romano, pero incidentalmente la denominada «cláusula salvadora» daba preferencia a los usos y costumbres germánicos. Y contra estas normas autóctonas se alzaba el inflexible *statuta sunt stricte interpretanda*.

Para realzar más irregularidad del fenómeno de la *Rezeption* diremos que Schleswig-Holstein y Suiza no se sometieron al *Reichskammergericht*, y que Sajonia se aferró sin concesiones a su Derecho histórico frente a los intentos unificadores de Maximiliano I.

En el siglo XVII tiene lugar un brioso resurgimiento del Derecho germánico, que irrumpe precisamente en el ámbito del Derecho inmobiliario. Aparecen de nuevo los Registros inmobiliarios, propiciados además por la necesidad de reorganizar jurídicamente el suelo alemán tras la devastadora guerra de los Treinta Años (que produjo, en palabras de PETER GANTZER, «una de las mayores crisis dinerarias y crediticias de la historia alemana»). Don BIENVENIDO OLIVER aduce una razón psicológica íntimamente relacionada con la anterior, y nada desdeñable: «los vehemen-

tes deseos de trabajar que animaba a un pueblo laborioso y honrado, que carecía en absoluto del capital necesario para acometer cualquier empresa», es decir, la actitud típicamente alemana de enfrentarse con abnegación a la catástrofe, y lograr el fenómeno que, repetido tres siglos más tarde, se denominaría *Wiederaufbau*. La nueva regulación registral contó, además, con la especial sensibilidad jurídica de los monarcas prusianos: primero el Gran Elector Federico Guillermo, que inició la reforma del régimen inmobiliario con el Edicto de 28 de septiembre de 1693, en el que ordenó la creación de un «Libro Jurídico y Catastral», el *Erb und Lagerbuch*. En él debían inscribirse las fincas, sus titulares, las hipotecas y los acreedores hipotecarios. Se suprimían las hipotecas tácitas y generales, y se declaraba nulo todo título adquisitivo no inscrito. Finalmente, los libros se declaraban públicos, sin limitación alguna.

El rey Federico I trató de extender a todos sus Estados el Edicto de 1693, promulgando la Pragmática de 20 de septiembre de 1704. Pero la aclimatación de las normas hipotecarias no fue fácil, y no puede afirmarse, como lo hace don BIENVENIDO OLIVER, que «el moderno sistema hipotecario ha brotado en Prusia naturalmente, sin imposición ni resistencia». Las disposiciones de 1693 y 1704 no tuvieron apenas aplicación práctica, y fueron derogadas poco tiempo después.

Federico Guillermo I reemprendió la reforma inmobiliaria promulgando una «Ley Hipotecaria y Concursal» (*Allgemeine Hypotheken und Konkursordnung*), que ordenaba el establecimiento de Registros en todas las poblaciones del Reino, reiteraba el principio de inscripción constitutiva para la adquisición del dominio y el establecimiento de hipotecas, y consagraba el principio de prioridad.

Pero tampoco tuvo arraigo esta primera disposición hipotecaria de rango legal, y Federico II —cuyos juristas se debatieron entre concepciones y proyectos romanistas y germanistas—, tras la publicación del *Corpus Iuris Federiciani*, promulgó la «Ley Territorial e Hipotecaria» (*Land und Hypothekenordnung* de 1750), que se basaba en principios radicalmente opuestos a los del *Corpus*, y que trató de ensayar en la recién conquistada Silesia. Pero en Silesia no se cumplió la Ley de 1750, y menos en los demás territorios a los que extendió su aplicación en un Rescripto posterior.

Ante la ineficacia de la nueva ley, se encargó un proyecto al jurisconsulto GERMERHAUSEN, que Federico II promulgó el 20 de diciembre de 1783. Merece especial atención esta «Ley Común Hipotecaria» (*Allgemeine Hypothekenordnung*), porque constituye uno de los jalones fundamentales de la evolución del Derecho hipotecario. La Ley prusiana de 1783 consta de 457 artículos, agrupados en cuatro títulos, que tratan, respectivamente, de los libros registrales, del modo de llevar los Registros, del

procedimiento de registración y de la apertura de nuevos Registros y reconstrucción de los destruidos. Respecto a su contenido, pueden destacarse como innovaciones fundamentales: ampliar el ámbito del Registro, admitiendo a inscripción tanto actos *inter vivos* como *mortis causa* relativos al dominio y derechos reales; ampliar el principio de legalidad, ordenando a los Tribunales la calificación de la forma y el contenido de los documentos; consagrar dos tipos de asientos —*Einschreibung* y *Protestation*—, que vienen a ser aproximadamente inscripción y anotación, y proclamar terminantemente el principio de legitimación: el artículo 92 declara, con una formulación que atravesaría los siglos y las fronteras, que «aquel que tiene inscrito su título posesorio sobre una finca, ha de ser reputado como verdadero y único propietario».

Pero surge en este momento de la evolución jurídica una nueva antinomia: las normas hipotecarias prusianas —de clara raigambre germánica— resultaban en abierta contradicción con las normas civiles, de inspiración romana. Ello daba lugar a la práctica inaplicación de las normas registrales y a la necesidad de una inminente reforma del Derecho civil. Esta no se llevaría a cabo, sin embargo, hasta once años después, el año 1794, en que se promulgaría el *Allgemeines Landrecht für die Preussischen Staaten*. Se trata de una obra monumental, de cerca de 20.000 artículos, que no reduce su objeto al Derecho civil, sino que se extiende también a algunas materias de Derecho administrativo y de Derecho penal.

Reduciéndonos a la regulación civil del Código de 1794, no cabe atribuir a éste una filiación exclusivamente germánica. Nos encontramos de nuevo ante la antinomia de dos fuerzas en tensión: el legislador cedió a la poderosa fuerza romanística en materia de adquisición del dominio, exigiendo «título y modo», y no supo resistir la exigencia autóctona, que imponía considerar la inscripción como un «modo de adquirir». De esta manera se llega a un sistema ecléctico, que considera como «modos» tanto la entrega como la inscripción. Y por esta decisiva ambigüedad, las normas inmobiliarias del Código de 1794 resultaron inútiles e infecundas. Cabe señalar, sin embargo, un avance importante: la formulación precisa, en el artículo 8, del principio de fe pública (que pasaría al artículo 34 de nuestra primera Ley Hipotecaria, con la misma característica de omitir la necesidad del carácter oneroso de la adquisición del tercero). A pesar de imponer la obligatoriedad de la inscripción, y de establecer importantes sanciones para caso de incumplimiento, los propietarios no acudieron al Registro.

El Código de 1794 tuvo dos importantes reformas: el Apéndice de 1802, que crea la deuda territorial de propietario, y la Resolución de 1831, que —rindiéndose a la evidencia— suprime la obligatoriedad de la inscripción.

La evolución legislativa del Imperio austríaco es paralela a la prusiana. En el mismo año de 1794, concretamente el 22 de abril, se promulga la Ley Hipotecaria, que gravita en torno a la eficacia constitutiva de la inscripción, y en 1811 se publica el Código Civil (*Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch für das Kaisertum Österreichs*), menos ambicioso en su contenido que el Código prusiano, pues se limita a las materias civiles, y más coherente con la legislación hipotecaria vigente a la sazón, pues reitera la eficacia constitutiva de lo que denomina *Einverleibung*; según el artículo 431: «Para la transmisión del dominio de bienes inmuebles debe inscribirse el contrato de adquisición en los libros públicos destinados a ello. Esta inscripción recibe el nombre de *Einverleibung* o *Intabulation*».

La actividad legislativa de Prusia y Austria estimula rápidamente a las pequeñas e inquietas Cortes alemanas y a los múltiples Cantones suizos: en el lustro que va desde 1851 a 1856, se promulgan ocho leyes hipotecarias en Alemania, y entre 1831 y 1850, se publican las normas registrales de cada uno de los Estados de la Confederación Helvética.

Es necesario resaltar este fenómeno de multiplicidad legislativa que sufre el Derecho inmobiliario germano en el tercer cuarto del siglo XIX; multiplicidad que es, en muchos casos, radical oposición de sistemas (compárese la legislación hipotecaria bávara con la pomerana, o la de la República de Weimar con la del Principado de Waldek). ¿Tiene sentido, en estas circunstancias, hablar de una «influencia germánica» de nuestra primitiva Ley Hipotecaria de 1861? Evidentemente, no, y las razones son fundamentalmente:

a) Que no existen características comunes que puedan predicarse de los diversos ordenamientos hipotecarios vigentes en Alemania al tiempo de la elaboración de la Ley de 1861.

b) Que el sistema que podríamos considerar más representativamente germánico —el de Prusia— tiene en su articulación normas tan contradictorias que difícilmente puede derivarse de él una influencia concreta.

c) Que los llamados «principios hipotecarios germánicos» no se formulan con rigor hasta 1872 (2), primera Ley Hipotecaria de aplicación general (aunque con salvedades), promulgada dos años después de la unificación de Alemania, y once después de la promulgación de nuestra primera Ley Hipotecaria.

Hay que buscar, por tanto, las raíces de nuestra primera Ley Hipote-

(2) DÍEZ-PICAZO: *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, volumen segundo, pág. 257, y «Los principios de inspiración y los precedentes de las leyes hipotecarias españolas», estudio introductorio a las *Leyes hipotecarias y registrales de España*, publicadas por el Ilustre Colegio Nacional de Registradores, pág. 11.

caria en otro sistema extranjero (sin negar, por supuesto, la raigambre hispánica de la Ley del 61 —que pusieron de manifiesto LA RICA, SANZ FERNÁNDEZ y RAMOS FOLQUES, entre otros autores, y que resulta especialmente clara estudiando las olvidadas disposiciones fiscales de 31 de diciembre de 1829, 29 de julio de 1830, 17 de octubre de 1936, 23 de mayo de 1845 y 26 de noviembre de 1852, de tan decisiva trascendencia hipotecaria— ni las influencias parciales de la Ley prusiana de 1783), sistema en que, lógicamente, habrían de confluír elementos germánicos y elementos romanos. Para NÚÑEZ LAGOS este sistema inspirador es el de la Ley belga de 1851. AMORÓS GUARDIOLA ha negado, sin embargo, esta pretendida filiación belga de la primera Ley Hipotecaria española, al menos en cuanto a la influencia que haya podido ejercer en el principio contenido en el artículo 23 (hoy 32).

DÍEZ-PICAZO ha demostrado la influencia decisiva del Proyecto ginebrino de 1827 o «Proyecto Bellot» en los legisladores de 1861 (VILLARES PICO lo había apuntado ya en el curso de conferencias sobre Derecho inmobiliario registral celebrado en 1952, al estudiar los principios hipotecarios en la Ley Hipotecaria de 1861). Como pone de relieve el profesor DÍEZ-PICAZO, esta influencia no se manifiesta sólo en cuestiones de principio (titulación pública, prescripción tabular y contratabular...), sino también en cuestiones de detalle (extensión de la hipoteca respecto de los intereses vencidos, forma de descripción de los inmuebles...) (3).

Antes de la importante Ley Hipotecaria de 5 de mayo de 1872, y las tres disposiciones complementarias promulgadas en la misma fecha, se dictaron en Alemania diversas disposiciones que, si bien no atañen directamente a la materia hipotecaria, contribuyen a darle su perfil definitivo:

- La Ley prusiana de 1857, que crea el Catastro Inmobiliario y da lugar a que la ordenación de las fincas en los libros registrales no se haga ya por el orden alfabético de sus denominaciones (como ordenaba el parágrafo 128 de la Ley Hipotecaria), sino por el orden numérico con que aparecen señaladas en el Catastro.
- Las Ordenanzas Fiscales bávaras de 1810 y 1852, que imponen la obligación de realizar todos los contratos relativos al dominio o derechos reales inmobiliarios en documento público.
- La Ley bávara del Notariado de 10 de noviembre de 1861, que

(3) La atención y valoración del citado texto por la doctrina decimonónica se refleja claramente en el «Informe sobre Registro de Hipotecas», emitido en 1849 por el Fiscal del Tribunal Supremo, don JOAQUÍN JOSÉ CASADO: «El mejor proyecto de ley que se conoce sobre la materia de que se trata es tal vez el de Ginebra, presentado en 1827...»

impone concretamente la forma notarial para los contratos inmobiliarios.

La Ordenanza Inmobiliaria de 1872, que surge escoltada por la Ley sobre adquisición del dominio y la Ley sobre división de bienes raíces, fija de forma clara el régimen jurídico de los inmuebles y la organización del Registro:

- El artículo 9 consagra al tiempo los dos principios básicos del sistema, al decir que: «Toda inscripción de propiedad puede ser atacada conforme a las reglas del Derecho civil; si la inscripción fuese anulada por sentencia firme, esta anulación no perjudicará a los terceros que, confiados en la inscripción, hubiesen adquirido derechos sobre el inmueble a título oneroso y de buena fe».

- Se impone la plena coordinación de dos libros: el *Flurbuch* o libro catastral y el *Grundbuch* o libro registral. La primera inscripción de cada finca es un simple traslado de los datos físicos consignados en el Catastro.

- Como requisito previo a la inscripción se exige *Auflassung* o investidura, que se descompone en dos declaraciones: 1.^a El propietario inscrito declara que consiente en que se practique la inscripción a favor del nuevo adquirente. 2.^a El nuevo adquirente manifiesta que solicita su inscripción. Ambas declaraciones deben hacerse consecutivamente en presencia del Juez-Registrador, que levantará acta de ello e inmediatamente practicará la inscripción.

- La inscripción tiene, en algunos casos, valor constitutivo. Según el artículo 1.º: «La propiedad de un inmueble sólo se adquiere mediante una inscripción hecha en el libro registral a consecuencia de una investidura». Y el artículo 12 de la Ley sobre adquisición del dominio excluye la eficacia constitutiva de la inscripción tratándose de derechos reales.

- Se reconocen dos clases de hipotecas: la ordinaria o libraria (*Buchhypothek*) y la territorial o censual (*Grundschuld*). Esta última no tiene carácter accesorio, pues no depende de ninguna obligación preexistente. Puede documentarse en cédula, y negociarse a la orden mediante endoso.

Cuando la Comisión nombrada por el *Reichstag* para la elaboración de un Código Civil general para todo el territorio alemán inició su tarea, pensó incluir en aquél toda la regulación hipotecaria. El desarrollo de las cuestiones puramente formales resultó, sin embargo, impropio de la **Primera Ley Civil**, y se optó por dedicarle una ley independiente. Al año siguiente de promulgarse el Código Civil en 1897, se promulgó la **Ordenanza Inmobiliaria**. Ambas leyes entraron en vigor el 1 de enero de 1900.

El Código Civil alemán dedica al Derecho hipotecario material (según la expresión habitual de los tratadistas alemanes) la sección 2.^a del libro III. En ella se consagra, en primer lugar, el principio de acuerdo real (parágrafo 873); se permite a continuación que la inscripción remita al consentimiento formal para la más detallada determinación del contenido del derecho inscrito (parágrafo 874); se regula la extinción de derechos, exigiendo para la misma declaración de abandono y cancelación del asiento (parágrafo 875), y tratándose de derechos gravados, el consentimiento del titular del gravamen (parágrafo 876), y se declara la aplicación analógica de las normas anteriores a las modificaciones del contenido de un derecho inmobiliario.

El parágrafo 878 consagra el automatismo del procedimiento registral, y los párrafos 879 a 881 regulan el principio de rango y la permuta y reserva de rango. A continuación se determinan los supuestos y efectos de las anotaciones preventivas (párrafos 883 a 888), la regla de no consolidación tratándose de derechos inmobiliarios (parágrafo 889), la agrupación y agregación de fincas (parágrafo 890) y los principios de legitimación (891) y fe pública (892 y 893), para terminar con una regulación detallada de la rectificación del Registro (894 a 899) y de la prescripción tabular (900 a 902).

La Ordenanza Inmobiliaria de 1897 fue redactada de nuevo en 1935, introduciéndose importantes modificaciones, y cinco días después, el 8 de agosto de 1935, se dictaron dos normas complementarias: el Decreto sobre la ejecución de la Ordenanza Inmobiliaria y el Decreto sobre organización y llevanza del libro registral. La primera disposición consta de veinte párrafos y cuatro capítulos: I. Competencia objetiva de los Registradores. II. El inventario oficial. III. La apertura de folios registrales. IV. Disposiciones transitorias y finales. La segunda disposición, llamada comúnmente *Grundbuchverfügung*, consta de setenta y tres párrafos, agrupados en catorce capítulos, que tratan de: I. Las circunscripciones registrales. II. El folio registral. III. Las inscripciones. IV. Las actas registrales. V. El cambio de competencia de los Registros respecto de una finca. VI. La transcripción de los libros registrales. VII. La cancelación del folio registral. VIII. La eliminación de la doble inmatriculación. IX. El contenido de las inscripciones. X. Manifestaciones y copias. XI. Cédulas hipotecarias, de deudas territoriales y de deudas de renta. XII. El folio dedicado al derecho de superficie. XIII. La nota relativa a los hogares familiares (*Reichsheimstätten*). XIV. Disposiciones transitorias y finales.

Desde su promulgación, el Código Civil alemán ha sufrido setenta y ocho reformas, veinte de ellas en la pasada década de los setenta, y va-

rias de ellas afectantes directamente a la materia hipotecaria. La *Grundbuchordnung* ha sido modificada en seis ocasiones: en 1938, en 1942, en 1963, en 1974 y en 1977, y el Decreto sobre su ejecución en otras tres: en 1963, en 1974 y la reciente de 1980, y la *Grundbuchverfügung* en otras siete, la última en 1977. Entre las normas reformadoras hay que destacar:

— El Decreto sobre introducción del Catastro como «Inventario oficial» (en el sentido del párrafo 2.º del parágrafo 2 de la Ordenanza), de 23 de enero de 1940.

— El Decreto sobre reconstrucción de Registros y documentos destruidos, de 26 de julio de 1940.

— El Decreto sobre simplificación de la práctica registral, de 5 de octubre de 1942.

— La Orden del Ministerio Federal de Justicia sobre uso de hojas movibles, de 26 de junio de 1961.

— La Ley sobre medidas en materia de Registro, de 20 de diciembre de 1963.

— La Orden del Ministerio Federal de Justicia sobre contratos relativos a la propiedad horizontal, de 1 de agosto de 1951.

— La Ley sobre modificación de los Registros de bienes e inmobiliario, de 22 de junio de 1977.

— Las importantes Leyes sobre Documentación negocial y Administración de Justicia, ambas de 1969, que modifican también en diversos puntos el Código Civil alemán.

II. ORGANIZACION DE LOS REGISTROS

Funcionarios registrales («Grundbuchbeamte»)

La Ordenanza de 1897, en su primitiva versión, sólo había determinado que los libros registrales fuesen llevados por Registradores. El nombramiento de éstos y las competencias concretas que pudieran corresponderlas se dejaban al arbitrio de los distintos Ordenamientos territoriales.

Al darse nueva redacción en 1935 al parágrafo 1.º, se ordenó, sin embargo, con alcance general para toda Alemania, que los Registros fuesen llevados por los Juzgados de Primera Instancia. Sólo existen en la actualidad dos excepciones a esta regla general: la de Württemberg, en que los Registros están a cargo de los «Notarios de Distrito» (*Bezirk-*

snotare), clase profesional que sólo existe en ese concreto territorio, y que comparte, con los llamados «Notarios de dedicación exclusiva» (*Nurnotare*) y los «Notarios Estatales» (*Staatliche Notare*) el ejercicio de la fe pública. Y la de Baden, en que son estos «Notarios Estatales» quienes tienen encomendada la dirección de los Registros.

En la República Democrática Alemana, la institución registral, que ha sido recientemente regulada de nuevo por el Código Civil que entró en vigor el 1 de enero de 1976 y la Ordenanza de 6 de noviembre de 1975, está a cargo del Consejo Municipal, y dentro de él, de la Sección Catastral.

Hasta época reciente, los Registros de la Alemania Federal, que, como hemos dicho, están englobados en los Juzgados de Primera Instancia, se encomendaban a los *Grundbuchrichter*, expresión que nuestra doctrina venía traduciendo, desde don JERÓNIMO GONZÁLEZ, por «Jueces territoriales». Pero desde la promulgación de la *Rechtspflegergesetz* o Ley sobre Administración de Justicia de 5 de noviembre de 1969, casi todas las funciones registrales de los Jueces territoriales están encomendadas a los *Rechtspfleger*, «administradores de Justicia», «funcionarios de la administración judicial con ciertas funciones en la jurisdicción voluntaria» (CREIFELDS). Para acceder a este grado profesional se exige un servicio preparatorio de tres años, de los cuales dieciocho meses, al menos, han de estar dedicados a un curso especializado; a continuación ha de superarse un examen. Este funcionario actúa con absoluta independencia, y sin más sometimiento que a la ley. No obstante, se han reservado en la reforma de 1969 algunas competencias registrales al Juez de Primera Instancia, pues el *Rechtspfleger* debe acudir a su consulta en los casos que enumera la *Rechtspflegergesetz*: cuando pretenda apartarse de un criterio sostenido reiteradamente por el Juez, cuando se encuentre con dificultades técnicas que no pueda superar, cuando deban aplicarse o tenerse en cuenta normas de Derecho extranjero y cuando se trate de cuestiones que sobrepasen el ámbito de la jurisdicción voluntaria. La omisión de esta consulta no produce, sin embargo, efecto alguno sobre el negocio calificado (4).

La función del Registrador consiste en calificar el documento —con la amplitud que luego veremos— y emitir las «órdenes de inscripción», que deben hacerse por escrito y con firma, o bien decretar la suspensión (*Zwischenverfügung*) o la denegación (*Antragsrückweisung*). Para evitar que una solicitud de inscripción suspendida pierda el rango que le corresponda según el momento de su presentación, la Ordenanza Inmobiliaria

(4) Para un examen más detenido de la figura del «Rechtspfleger», véase nuestro comentario a los «Rechtspfleger-Studienbücher», dirigidos por EICKMANN, de próxima publicación en el *Anuario de Derecho Civil*.

(parágrafo 18) ordena que se practique de oficio a su favor una prenotación o un asiento de contradicción.

En la «orden de inscripción» (*Eintragungsverfügung*) debe expresar el Registrador todos los datos que deba contener el asiento. Esta regla tiene, sin embargo, dos excepciones: cuando se presenten diversas solicitudes con escasa variación de contenido o cuando deba inscribirse literalmente un documento, en que el Registrador se limitará a indicar los nuevos datos o a ordenar la transcripción de documento.

El Registrador debe firmar la inscripción una vez practicada. A la derecha de esta firma estampará la suya, en cada asiento, el Secretario del Registro.

Desde la Ley de Documentación de 1969, el Registrador ha perdido dos importantes competencias, que corresponden ya íntegramente al Notariado: la autorización de documentos y la legitimación de firmas en asuntos relativos al Registro. Únicamente puede el Registrador levantar acta de las solicitudes de inscripción, para las que no se exija una forma determinada.

El *Rechtspfleger* puede incurrir en responsabilidad civil, penal o disciplinaria:

Incorre en responsabilidad civil cuando dolosa o culposamente incumple una obligación profesional instada por un tercero. La acción de responsabilidad sólo puede dirigirse por el particular, sin embargo, contra el *Land* o Estado Federado, quien podrá posteriormente repetir contra el Registrador. No se aplica, por tanto, la regla general del parágrafo 839 BGB, que impone la responsabilidad directa del funcionario público.

Incorre en responsabilidad penal cuando infringe un precepto del SGB, y especialmente los parágrafos 267 y siguientes, que regulan la falsificación de documentos.

Incorre, finalmente, en responsabilidad disciplinaria cuando comete una grave falta profesional o reiteradas faltas leves.

Otros funcionarios registrales de más limitadas competencias son el Secretario del Registro (*Urkundsbeamte*) y los Oficiales.

Las funciones fundamentales del Secretario consisten en practicar las inscripciones ordenadas por el Registrador y firmarlas junto a él. Además, el Secretario tiene una serie de funciones que ejerce con independencia, y que enumera el parágrafo 4 del Decreto para la Ejecución de la Ordenanza Inmobiliaria:

- a) La autorización de copias de los libros registrales.
- b) El consentimiento para la consulta de los libros registrales.
- c) La práctica de notificaciones en los casos previstos en la ley.
- d) La solicitud de documentos a otras autoridades.

e) La extensión de determinadas notas en los libros, como las de concurso o procedimiento ejecutivo.

f) La rectificación de inscripciones en lo relativo a nombre, profesión y domicilio de los titulares registrales.

En estos dos últimos casos, los asientos deben ir firmados no sólo por el Secretario, sino también por uno de los Oficiales.

Competencia espacial

La competencia del Registro se extiende a todo el Partido del Juzgado de Primera Instancia (5) al que pertenece. Esta competencia es territorial: recae sobre todas las fincas del *Bezirk* o circunscripción, independientemente de los propietarios y su domicilio.

Excepcionalmente, esta regla general de competencia se altera en los casos de fincas radicantes en circunscripciones de diversos Registros, en que el Tribunal Superior común (Audiencia Provincial o Territorial) decidirá la Oficina competente, atendiendo a las reglas del párrafo 5 de la Ley sobre Actos de Jurisdicción Voluntaria.

Libros registrales

Los libros fundamentales llevados en el Registro lo constituyen los *Grundbücher* (literalmente, «Libros Inmobiliarios»), que por una sinécdoque habitual dan nombre a la propia Institución del Registro. Los Libros Inmobiliarios pueden ser de dos tipos: encuadernados (*feste Grundbücher*) o de pliegos móviles (*Loseblatt-Grundbuch*), introducidos

(5) «Amtsgericht» significa literalmente Tribunal «oficial» o Tribunal de «oficio», sin que exista en la organización judicial española una institución paralela. Su regulación se contiene en los artículos 22 y siguientes de la «Gerichtsverfassungsgesetz», en el que se expone su competencia: resuelven los procesos civiles de primera instancia en asuntos de cuantía no superior a 3.000 marcos, y los asuntos relativos a sucesiones, concursos y filiación (sus funciones como «Tribunal de Tutelas» y «Tribunal de familia» pueden examinarse con más detalle en nuestro artículo «La nueva regulación alemana sobre la patria potestad», *Anuario de Derecho Civil*, tomo XXXV, fascículo III). En materia penal son competentes, en trámite de sentencia, no sólo para las faltas, sino también para ciertos delitos «menos graves» y «graves», en la forma que determina el artículo 24 de la citada Ley. A. QUINTANO y J. HEILPERN lo traducen como «Juzgado Municipal», aunque «con las salvedades necesarias». ROCES, al traducir a NUSSBAUM, habla de «Juzgado de Distrito» —ROCA SASTRE utiliza la expresión «Tribunal de Distrito», a pesar de estar a cargo de un «Einzelrichter» o Juez único—. PÉREZ GONZÁLEZ y ALGUER consideran más precisa la versión «Juzgado de Primera Instancia» —criterio sostenido igualmente por don JERÓNIMO GONZÁLEZ—. Finalmente, HERBERT J. BECHER («Wörterbuch der Rechts und Wirtschaftssprache») no opta por una traducción única, consignando diversas acepciones, al igual que lo hacen DAUM, HAENSCH y MORAL («Rechtssprache»), y H. MINK («Fachwörterbuch») traduce «Amtsgericht» por Juzgado de Primera Instancia.

estos últimos por Decreto de 26 de junio de 1961, que distingue, a su vez, dos clases: cuadernillos aislados y folios separables (*Einzelhefte* y *Einlegeblätter*).

Cada tomo encuadernado del Registro consta de 600 páginas; los tomos de hojas móviles tienen un número variable de éstas (según los distintos *Länder*, pues el Decreto de 1961 encomendaba a cada uno de ellos la regulación de este tipo de libros), pero en todo caso sus dimensiones son las del DIN A 4 (210 mm. $\times$ 297 mm.). A cada finca se destinan diez folios, que se distribuyen en las siguientes partes: a) cubierta (*Aufschrift*), en que se expresa el Registro, su circunscripción y los datos del libro en su conjunto; b) espacio para la expresión de los datos físicos: número catastral, cabida y edificaciones; c) las tres secciones, en que se hace constar: en la primera, el propietario y el título de adquisición; en la segunda, los derechos reales que graven la finca, con excepción de las hipotecas, deudas territoriales y deudas de renta, así como de todas las limitaciones de disponer inscribibles, y en la tercera, las hipotecas, deudas territoriales y deudas de renta, con columnas especiales para la constitución, modificación y extinción. En los libros de hojas móviles, los folios destinados a las diversas partes y secciones tienen colores distintos: gris para la cubierta, blanco para el espacio de datos físicos, y rosa, amarillo y verde para las tres sucesivas secciones. Hay que destacar la peculiaridad de que para asegurar la integridad de los libros mecanizados, cada uno de ellos tiene una cerradura, cuya llave se custodia por el Registrador.

Se ha venido diciendo —con mediana exactitud— que en el sistema inmobiliario alemán no existe un Libro Diario. Sin embargo, el parágrafo 5 de la *Aktenordnung* de 1934 («Reglamento sobre sumarios») ordena que en cada sección del Registro se lleve un Libro Diario (*Tagebuch*) sobre las inscripciones practicadas en los libros. Lo que sucede es que en ese Libro Diario no se hacen constar las presentaciones de documentos (como en el *Tagebuch* austriaco), sino las órdenes de inscripción (*Eintragungsverfügungen*) y las denegaciones de solicitudes (*Zurückweisungen von Eintragungsanträgen*). No se trata, por tanto, de un «Diario de presentación», sino de un «Diario de despacho de documentos», que tiene una finalidad exclusivamente estadística y que permite obtener una idea rápida de la actividad registral.

Los asientos de este Libro Diario se practican por el Secretario, una vez emitida por el Registrador la orden o denegación de inscripción.

Mayor semejanza con el Libro Diario español tiene la «Lista de entradas» (*Eingangsliste*), cuya llevanza puede ordenar el Presidente de la Audiencia Territorial, y que debe ajustarse a las reglas elementales del

parágrafo 21 de la *Aktenordnung*. Pero la exclusiva finalidad de este libro registral es la de permitir al Presidente de la Audiencia un exacto control de que las solicitudes de inscripción se despachan en el plazo debido. No determina la prioridad de los derechos, ni la prioridad en el despacho de los documentos, que en el sistema alemán vienen concretados por la nota que se practica en la solicitud de inscripción.

Sin alcanzar la categoría de libros registrales, pero con un valor de instrumentos que facilitan la función registral, existen también: a) Las hojas auxiliares o manuales (*Hilfsblatt, Handblatt*), en que se copian literalmente las inscripciones y evitan en muchos casos la consulta directa de los libros. b) El índice de propietarios (*Eigentümlerverzeichnis*), que puede estar unido o desglosado de la hoja de domicilios (*Wohnungsblatt*). c) Las actas registrales (*Grundakten*), en que se hace referencia a todos los documentos en que se han basado las inscripciones: desde el consentimiento formal y la solicitud de inscripción a esos presupuestos documentales a que se refiere el parágrafo 10 de la Ordenanza Inmobiliaria. En unos casos, la referencia es literal, y en otros, en extracto.

Las actas se redactan en cuadernillos semejantes a los historiales jurídicos del Libro Inmobiliario, y van precedidos de los datos registrales de la finca. Las actas se encuadernan luego en tomos con numeración correlativa.

Bienes inscribibles

Sachen im Sinne des Gesetzes sind nur körperliche Gegenstände, dice terminantemente el Código Civil alemán («cosas en sentido legal son sólo los objetos corporales»). Dentro de ellas, las de naturaleza mueble se transmiten a través de acuerdo real y tradición (parágrafo 929), y las inmuebles, a través de acuerdo real e inscripción (parágrafo 873). El antiguo desdoblamiento del acto traslativo, en los períodos franco y medieval (*sala y vestitura, traditio y Gewere, Gabe y Fertigung*), se repite en el Derecho moderno, y con mayor complejidad; si se tienen en cuenta los presupuestos necesarios para la inscripción, pueden considerarse como actos sucesivos para la transmisión del dominio:

- el acuerdo obligacional,
- el acuerdo real,
- el consentimiento formal,
- la solicitud de inscripción
- y la inscripción.

Pero los requisitos del párrafo 873 no se exigen para *todos* los bienes inmuebles, y, además, no se exigen *sólo* para la transmisión del dominio de tales bienes, sino también para la constitución, transmisión y modificación de derechos reales inmobiliarios.

«Las fincas del Estado Federal, de los Estados Federados, de los Municipios y de las Mancomunidades, de las iglesias, conventos y escuelas, las corrientes de agua, los caminos públicos, así como las fincas que están destinadas a una finalidad viaria de tránsito público», no están sujetas al requisito de la inscripción para ser transmitidas. Ahora bien, esto no significa que no puedan ser inscritas en el Registro. No hay paralelismo entre el artículo 5.º del Reglamento Hipotecario español y el párrafo 3.º de la Ordenanza Inmobiliaria alemana. En efecto: el párrafo 3.º de la Ordenanza Inmobiliaria continúa diciendo que tales bienes «*podrán* recibir una hoja registral a instancia de los propietarios». En la práctica, la casi totalidad de estos bienes exentos de inscripción están inmatriculados en los Registros alemanes.

El BGB exige también acuerdo real e inscripción para la constitución, transmisión y modificación de derechos reales inmobiliarios. Es conocido el sistema de *nummerus clausus* vigente en Alemania, que reduce los derechos reales inmobiliarios a: las servidumbres prediales y personales, el usufructo, la carga real, los derechos de preferente adquisición, la hipoteca, la deuda territorial y la deuda de renta. Pero este criterio, doctrinalmente sostenido con tesón, tiene algo de falaz o ilusorio por la existencia de una figura, la carga real, que admite los más variados contenidos imaginables. Esta multiplicidad de contenidos de la carga real ha sido característica típica del Derecho medieval: las más variadas figuras (*Dienste, Zehnten, Grundzinsen, Fronden* y otras muchas) se engloban en el concepto de carga real. El BGB se limita a decir hoy en el párrafo 1.105 que una finca puede ser gravada con prestaciones, y LENT y SCHWAB aclaran que la carga real puede tener por objeto prestaciones de dar (dinero o especie) y prestaciones de hacer; las prestaciones pueden ser periódicas o aisladas, y la duración del derecho, determinada o indeterminada.

Asientos registrales

Los asientos registrales pueden ser, atendiendo a su contenido, positivos o inscripciones (*Eintragung*) y negativos o cancelaciones (*Löschung* o *Löschungsvermerk*).

Atendiendo a su duración, se contraponen los asientos citados a las

prenotaciones y los asientos de contradicción, que tienen carácter provisional.

A los anteriores tipos de asientos cabe añadir aún otros dos: las notas (*Vermerke*) y las prenotaciones cancelatorias (*Löschungsvormerkungen*).

Como en torno a la inscripción gira todo el aspecto sustantivo del Derecho Inmobiliario alemán, que examinaremos más adelante, pasamos a estudiar someramente los restantes tipos de asientos:

1. La cancelación registral de un derecho se practica a través de un nuevo asiento y el subrayado en rojo del anteriormente vigente. Para que tenga lugar la cancelación se requiere una compleja sucesión de actos, que es idéntica a la que conduce a la inscripción, pero de signo contrario:

- negocio obligacional extintivo (*materiellrechtliche Löschungsgrund*);
- declaración de abandono o abdicación, que cumple un papel semejante al del acuerdo real y tiene su misma naturaleza abstracta (recibe el nombre de *Aufgabeerklärung*);
- consentimiento formal de cancelación (*Löschungsbewilligung*),
- y solicitud o instancia de cancelación (*Löschungsantrag*).

Apuntamos ahora las tres cuestiones fundamentales que el proceso cancelatorio plantea, y que trataremos de solucionar al hablar de la inscripción:

a) Si la declaración de abandono o abdicación tiene naturaleza contractual.

b) Si esta declaración derelictiva forma, junto con la cancelación, un único contrato.

c) Si existe relación de causalidad o abstracción entre el negocio obligacional extintivo y la declaración de abandono.

2. Como dice muy expresivamente HELMUT LÖFFLER: *Der Widerspruch protestiert, die Vormerkung prophezeit*; el asiento de contradicción protesta (contra una inscripción), la prenotación (la) profetiza. LENT y SCHWAB afirman que la estricta diferenciación entre derechos de crédito y derechos reales quiebra con la «pretensión obligacional de un cambio real» (*schuldrechtlicher Anspruch auf dingliche Rechtsänderung*), que se refleja registralmente en la «prenotación».

El parágrafo 883 BGB declara que: «Para la seguridad de una pretensión de constitución o extinción de un derecho sobre una finca gravada, o de una pretensión de modificación del contenido o del rango de tales derechos, puede practicarse en el Registro una prenotación».

Los efectos de la prenotación son fundamentalmente tres:

1.º La reserva o guarda del rango del derecho anotado. Si la prenotación se convierte en inscripción, la prioridad del derecho se determinará por la fecha o el lugar de aquélla (más adelante veremos cuándo actúa el criterio cronológico y cuándo el espacial).

2.º La ineficacia relativa de los actos dispositivos contradictorios. Dice el parágrafo 883 BGB que «una disposición efectuada después de la práctica de una prenotación es ineficaz, en la medida que frustre o menoscabe la pretensión».

3.º Ineficacia absoluta de las enajenaciones forzosas. La existencia de una prenotación impide una eventual enajenación forzosa o ejecución por embargo (según el parágrafo 883), o una enajenación como consecuencia de un procedimiento concursal (según el parágrafo 24 de la Ordenanza de Concursos o *Konkursordnung*).

Para que tenga lugar una prenotación no se requiere un previo acuerdo real, sino exclusivamente el consentimiento del titular de la finca o derecho que vaya a resultar afectado por la anotación, o una disposición judicial.

El asiento de contradicción tiene una finalidad muy concreta: anunciar a un tercer adquirente la incoación de un procedimiento de rectificación registral. El *Widerspruch* no cierra el Registro, pero hace ineficaces los actos posteriores a él si el derecho del reclamante se confirma judicialmente.

El asiento de contradicción se practica:

a) Sobre la base del consentimiento formal del perjudicado por la pretensión de rectificación (lo que implicará normalmente un consentimiento material, como observan LENT y SCHWAB).

b) En virtud de una medida provisional ordenada por la autoridad judicial (que se tramitará conforme a los párrafos 935 y siguientes de la Ordenanza Procesal Civil).

c) En razón de una simple instancia del reclamante, en el caso del parágrafo 1.139 BGB, es decir, para reflejar registralmente que no se ha entregado el capital del préstamo hipotecario.

d) De oficio, en los casos de los párrafos 18-2.º y 53 GBO (acumulación de instancias e inexactitud provocada por el propio Registro).

Y se cancela:

- a) con el consentimiento formal del reclamante;
- b) por orden de la autoridad judicial;
- c) por extinción del derecho afectado;
- d) por la práctica de la rectificación reclamada.

Unas palabras sobre el procedimiento de rectificación: frente a la escasa regulación que la materia tiene en nuestra legislación hipotecaria, el Derecho alemán le dedica numerosos preceptos en la Sección II del Libro III del Código Civil (y fuera de ella, los parágrafos 1.144, 1.167 y 1.416), y todo el Capítulo I de la Sección V de la Ordenanza Inmobiliaria, además de algunos preceptos aislados, como los parágrafos 14 y 22.

Con una redacción semejante a la del artículo 40 de nuestra Ley Hipotecaria, el parágrafo 894 BGB concede la facultad de rectificación a «aquel cuyo derecho no esté inscrito, no lo esté exactamente o resulte perjudicado por un gravamen o limitación no existente». No obstante, la idea de inexactitud registral no coincide en el Derecho alemán y en el español; la doctrina alemana distingue dos conceptos distintos: *Unrichtigkeit* y *Unvollständigkeit* (inexactitud y contenido incompleto), que nosotros englobamos en uno solo. Así —según la terminología del artículo 40 de la Ley Hipotecaria española—, en caso de *inexactitud* por no haber accedido al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, procede la *rectificación* por la inscripción del título. No sucede lo mismo en el Derecho alemán, porque al ser la inscripción constitutiva, su falta no daría lugar a la inexactitud del Registro, sino a la inexistencia del cambio real (salvo aquellas excepciones en que el derecho nace por ministerio de la ley y sin necesidad de inscripción, a las que sí se impone la *Grundbuchberichtigungszwang* por el parágrafo 82 GBO).

El procedimiento más sencillo, pero menos frecuente, de rectificación es el contemplado en el parágrafo 22 de la Ordenanza Inmobiliaria: la prueba de la inexactitud mediante documentos públicos. El procedimiento habitual es, sin embargo, el del parágrafo 894 del Código Civil: el ejercicio de la acción de rectificación (*Berichtigungsanspruch*) para obtener el consentimiento del que vaya a resultar perjudicado o bien una sentencia judicial que lo sustituya.

La doctrina atribuye a esta acción una naturaleza real (algún autor la asemeja a la acción negatoria) y un carácter inseparable del derecho inmobiliario del cual deriva, por lo que no puede cederse aisladamente de él. Por último, el parágrafo 898 BGB la declara imprescriptible.

3. De menor importancia que los tres tipos de asientos examinados son las *Vermerke* o notas, que tienen por exclusiva finalidad relacionar unos asientos con otros, a fin de coordinar las operaciones registrales o consignar hechos que afectan a la situación jurídica registrada, las prenotaciones cancelatorias o *Löschungsvormerkungen* (que pueden considerarse también como una subespecie de las prenotaciones), que tienen por objeto advertir a los terceros la existencia de una obligación de cancelar un derecho real inscrito asumida por el propietario. Al hablar del prin-

cipio de prioridad volveremos sobre este punto, que ha sido objeto de reciente reforma.

Publicidad del Registro

Frente a la publicidad ilimitada de los demás Registros alemanes (*Handelsregister, Genossenschaftsregister, Vereinsregister, Güterrechtsregister*), el Registro Inmobiliario está sujeto a una publicidad ilimitada. El parágrafo 12 de la Ordenanza Inmobiliaria lo hace asequible sólo a quien acredite un interés legítimo. Aclara RICHTER que interés legítimo no implica interés jurídico, y puntualiza PETER GANTZER que puede tratarse también de un interés económico. En todo caso, el interés legítimo ha de acreditarse, requisito que se exige con gran rigor, hasta el punto de que, como señala LÖFFLER, en numerosos Registros se solicita la conformidad del titular registral para que las instituciones de crédito puedan recibir información de los inmuebles inscritos.

Exceptuados de esta justificación del interés legítimo están las autoridades públicas y los Notarios. Pero tratándose de negocios relativos a derechos inscritos o que vayan a inscribirse, los Notarios no sólo están facultados, sino obligados a informarse del contenido del Registro. Según el artículo 21 de la Ley de Documentación (*Beurkundungsgesetz*), sin el previo examen del Registro no puede el Notario autorizar documento alguno, a menos que de la demora en la autorización pueda derivar algún perjuicio (en cuyo caso deberán hacerlo constar así en el documento).

El ámbito de la publicidad formal se extiende no sólo a los libros inmobiliarios, sino también a las actas registrales y a las solicitudes no despachadas.

Las formas de llevar a efecto la publicidad en el sistema alemán son tres, con diversas variantes:

1. Examen de los libros (*Grundbucheinsicht*).
2. Copia simple y autorizada (*einfache oder beglaubigte Abschrift*).
3. Informe escrito y verbal (*schriftliche oder mündliche Auskunft*).

Respecto de las copias hay que puntualizar: que el Decreto sobre Organización y Llevanza del Registro permite no sólo la expedición de copias, sino también la declaración de vigencia o el complemento de una copia anterior (parágrafo 44); que respecto de los asientos cancelados sólo se expresará el número que les correspondía, salvo que se solicite una transcripción literal de los mismos; que las copias autorizadas deberán ir firmadas por el Secretario del Registro.

En cuanto a los informes, no se impone a los Registros una estricta

obligación de facilitarlos. Incluso no existe esta obligación respecto de los Notarios, aunque sí respecto de las autoridades judiciales o administrativas. La emisión de informe es discrecional del Registro; según HAEGELE, no cabe contra la negativa el recurso regulado en los parágrafos 71 y siguientes (el que nosotros llamaríamos recurso gubernativo) de la Ordenanza Inmobiliaria, sino sólo el «recurso de queja de servicio» (*Dienstausichtsbeschwerde*).

Contra la negativa a la solicitud de examen o a la obtención de copia cabe recurrir al Juez de Primera Instancia. Contra su decisión puede utilizarse el recurso de los parágrafos 71 y siguientes de la GBO. También el titular puede oponerse al examen de su finca o a la expedición de copias respecto de ella: antes que éstos se produzcan, recurriendo ante el Juez de Primera Instancia, y una vez realizado el examen o expedida la copia, utilizando el «recurso de queja de servicio».

El examen de los libros es gratuito; la expedición de copias está sujeta a los honorarios de la Ordenanza de Aranceles (*Kostenordnung* de 1957).

Prescripción y Registro

En el sistema alemán existe prescripción tabular, adquisitiva y extintiva, pero no prescripción contratabular. Es decir, el Registro prevalece siempre.

La prescripción tabular adquisitiva (*Buchersitzung*) se consagra en el parágrafo 900 BGB: «Quien esté inscrito en el Registro como propietario de una finca, sin que haya obtenido la propiedad de la misma, adquirirá el dominio», y apartándose de los requisitos tradicionales del Derecho germánico: tiempo inmemorial (*Unvordenklichkeit*), justo título (*Rechtstitel*) y buena fe (*Gutglaube*), se limita a exigir el transcurso de treinta años y la posesión ininterrumpida o, al menos, interrumpida por períodos menores de un año (reminiscencia de la usucapión germánica de «un año y un día»).

La prescripción tabular extintiva (*Buchversitzung*) puede tener lugar en dos casos: cancelación indebida y falta de inscripción de los derechos que surgen por ministerio de la ley (los que surgen convencionalmente requieren inscripción, y la falta de ésta no podría dar lugar a la prescripción, sino a la inexistencia).

Finalmente, el Código Civil alemán, apartándose de su propia regla del parágrafo 194: «Las acciones se extinguen por prescripción», proclama en el parágrafo 902 la imprescriptibilidad de los derechos inscritos (*Unverjährbarkeit*).

Esta excepción tiene, sin embargo, contraexcepciones:

- 1.^a Prescriben las prestaciones derivadas de cargas reales que tengan una determinada antigüedad.
- 2.^a Prescriben las indemnizaciones derivadas de derechos inscritos.
- 3.^a Prescriben las servidumbres prediales, en el interesante supuesto del parágrafo 1.028, según el cual: «Si ha sido levantada en la finca una instalación por la cual resulte menoscabada la servidumbre predial, la acción del titular de ésta dirigida a la eliminación del obstáculo se extingue por prescripción, aunque la servidumbre esté inscrita en el Registro. Con la prescripción de la acción se extingue la servidumbre en la medida en que resulte limitada por la instalación».
- 4.^a Prescribe el dominio inscrito, si ha fallecido o desaparecido el titular registral y han transcurrido treinta años sin actualizarse el historial jurídico de la finca.

III. LOS PRINCIPIOS INMOBILIARIOS

RUDOLF VON IHERING, además de captar el espíritu del Derecho romano, descubrió la esencia de la metodología germánica: la formulación de principios por el camino de la deducción positiva, su designación con terminología técnica y su sistematización para alcanzar una «construcción jurídica», una «unidad perfecta».

El método dogmático-constructivo, quizá por adaptarse a la mentalidad analítica y rigurosa de los alemanes, pervive aún en la investigación de los juristas. La dogmática culmina en la Escuela de Leipzig, presidida por WINDSCHEID; se prolonga en la Jurisprudencia conceptual y en la Jurisprudencia teleológica, e inspira a la Escuela de Tubinga, fundadora de la *Interessenjurisprudenz*. En el campo del Derecho privado, el método dogmático-constructivo se manifiesta en la llamada «Escuela de los germanistas»; uno de sus representantes más sobresalientes es OTTO VON GIERKE, el primer gran hipotecarista alemán, tanto desde el punto de vista valorativo como cronológico. Y decimos que es el primer hipotecarista alemán, porque hasta él los tratadistas no habían superado el marco de los Ordenamientos inmobiliarios territoriales. Esto sucede con DERNBURG, HINRICHS, MAUERS y TURNAU, respecto del sistema prusiano; con MEIBOM y GOETZE, respecto del Ordenamiento mecklemburgués, y con SIEGMANN, respecto del Derecho inmobiliario sajón.

La formulación de principios para exponer las distintas disciplinas jurídicas es, por todo lo anterior, una de las características de la doctrina

alemana. En algunos casos, la técnica de los principios se ha llevado hasta límites absurdos: don JERÓNIMO GONZÁLEZ recordaba la expresión «principio de dos niños» (*Zweikindersystem*), que utilizaba cierto autor para referirse a la costumbre generalizada de limitar la prole matrimonial.

La segunda característica del método dogmático-constructivo, la designación de los principios con terminología técnica, ha pasado también plenamente al ámbito hipotecario, y hasta el punto de que cada principio se designa de dos maneras: con palabras alemanas de raíz germánica y con palabras alemanas de raíz latina; así, para referirse al principio de prioridad hablan de *Vorrangs-Grundsatz* o *Prioritätsprinzip*, para referirse al principio de especialidad hablan de *Bestimmtheits-Grundsatz* o *Spezialitätsprinzip* y el principio de legalidad se llama, indistintamente, *Prüfungsgrundsatz* o *Legalitätsprinzip*.

Principio de rogación

El principio de rogación se consagra en el parágrafo 13 de la Ordenanza Inmobiliaria alemana (GBO), según el cual: «Una inscripción sólo puede practicarse, en tanto la ley no establezca otra cosa, en virtud de instancia».

La instancia tiene un doble aspecto: material y formal. En su aspecto material, la instancia de parte es un presupuesto de la registración, lo que da lugar a que se eleve a un principio básico del sistema: el *Antragsgrundsatz*.

La solicitud de inscripción ha de ser una declaración de voluntad pura. La condición y el plazo se excluyen por el parágrafo 16, al decir que: «A una solicitud de inscripción, cuya ejecución esté sujeta a reserva, no debe darse curso». No obstante, el parágrafo segundo del mismo precepto legal consagra una excepción, que entraña un condicionamiento recíproco de las inscripciones: «Si se solicitan diversas inscripciones, puede determinarse por el solicitante que una inscripción no sea practicada sin las otras».

La instancia de parte tiene, sin embargo, diversas excepciones, que LENT y SCHWAB sistematizan así:

a) Cuando se trate de inscripciones ilegales por su contenido, serán canceladas de oficio (parágrafo 53).

b) Cuando se trate de inscripciones practicadas con infracción de normas legales, se practicará de oficio un «asiento de contradicción» (parágrafo 53). Se pretende con ello excluir la buena fe de un posible adquirente. «Practicar una cancelación —dicen los autores citados— sería una agresión a la situación jurídica que, a pesar de todo, han creado los interesados, si éstos no prestan su consentimiento.»

c) Cuando se trate de inscripciones practicadas por orden de una autoridad. Según el párrafo 38 GBO: «En los casos en que, por una disposición legal, una autoridad está facultada para solicitar una inscripción a la Oficina registral, se practicará la inscripción sobre la base de la solicitud de la autoridad». Dentro de los supuestos del párrafo 38 cabe incluir los de concurso, quiebra, expropiación forzosa y juicios ejecutivos.

d) Si antes de la ejecución de la primera solicitud se solicita otra inscripción, que concierna al mismo derecho, se practicará de oficio una «prenotación» o un «asiento de contradicción», en beneficio de la solicitud primeramente presentada (párrafo 18, párrafo 2.º).

e) Finalmente, en los casos de los párrafos 45, 48, 51 y 52: en unos, se practican de oficio diversas notas con la finalidad de dar mayor claridad al Registro; en otros, se hace constar, igualmente de oficio, el nombre del heredero fideicomisario y del albacea testamentario.

Desde el punto de vista formal, la instancia no está sujeta a ningún requisito. Según el párrafo 30: «Respecto de la solicitud de inscripción, así como del poder otorgado para la presentación de la misma, rigen las prescripciones del párrafo 29 sólo cuando la solicitud deba ser reemplazada por una declaración especialmente requerida por la ley».

La solicitud de inscripción, aunque en la práctica suele ir unida al consentimiento de inscripción, es conceptualmente distinta de éste, de modo que constituyen dos elementos diversos del procedimiento que conduce a la registración.

En cuanto a la legitimación para instar la inscripción, la Ordenanza Inmobiliaria la atribuye, en el párrafo 13, a «todo aquel cuyo derecho quede perjudicado por la inscripción o resulte beneficiado por la misma». En el párrafo 30 admite, indirectamente, la solicitud por representante, y en el párrafo 15 afirma que: «Cuando la declaración requerida para hacer la inscripción sea documentada o autorizada por un Notario, se considerará a éste como autorizado para solicitar la inscripción en nombre del legitimado para ello».

Se establece una regla especial de legitimación para el supuesto de rectificación del Registro. La Ordenanza permite en este caso que la solicitud provenga no sólo del titular, sino también de cualquiera que, sobre la base de un título ejecutivo contrario al titular, pueda exigir una inscripción, siempre que la admisibilidad de ésta dependa de la anterior rectificación.

Una vez instada la inscripción, las restantes fases del procedimiento discurren automáticamente. El Código Civil alemán declara en el párrafo 130 que: «No influye en la eficacia de la declaración de voluntad el hecho de que el declarante, después de exteriorizarla, muera o pierda

su capacidad para negociar», y añade: «esta disposición se aplica también si la declaración de voluntad va dirigida a una autoridad». A mayor abundamiento, el parágrafo 878 del mismo texto legal afirma que «una declaración pronunciada por un titular no se hace ineficaz por el hecho de sufrir éste una restricción en su facultad dispositiva..., siempre que haya sido presentada la solicitud de inscripción en la Oficina registral».

Principio de consentimiento

El principio de consentimiento se proclama en el parágrafo 19 GBO, al decir que: «Se efectúa la inscripción cuando presta su consentimiento aquel cuyo derecho quedará perjudicado por la misma». Este precepto, que según su epígrafe recoge el *Bewilligungsgrundsatz*, tiene, sin embargo, un contenido más restringido, pues, según la terminología de los autores alemanes, sólo hace referencia al *formelles Konsensprinzip*, quedando fuera de su formulación el *materielles Konsensprinzip*. En definitiva, cabe afirmar, con DÍEZ-PICAZO, que el parágrafo 19 GBO contiene el llamado principio de consentimiento químicamente puro.

El consentimiento formal exigido por el parágrafo 19 es una declaración de voluntad unilateral, recepticia y abstracta. Es unilateral porque, como dicen LENT y SCHWAB, «sólo se toma en consideración al interesado pasivamente». Es recepticia porque tiene un destinatario concreto: la Oficina registral. Y es abstracta porque se prescinde de su posible fundamento: el negocio jurídico, y se prevé incluso que éste pueda celebrarse en un momento posterior (véase el párrafo 2.º del parágrafo 879 del Código Civil).

Surge en esta materia un agudo antagonismo entre el Derecho material, con su principio de acuerdo, consagrado en el parágrafo 873 BGB, y el Derecho hipotecario formal, con su principio de consentimiento, recogido, como hemos visto, en el parágrafo 19 GBO. El Registro puede y debe practicar una inscripción solicitada en el momento en que el perjudicado lo consienta, sin tener que examinar si bajo este consentimiento subyace un previo acuerdo. Sólo en los importantes supuestos de transmisión del dominio, y de constitución y transmisión del derecho de superficie, entrará en juego el parágrafo 20 GBO, que exige la previa formulación del acuerdo real entre el titular y la otra parte contratante. Por tanto, es el contenido exclusivo del parágrafo 873 BGB, que no se comprende en el parágrafo 20 GBO, es decir, «la constitución de un derecho real y la transmisión o gravamen del mismo», el que plantea el problema que examinamos, y que sólo puede resolverse entendiendo que: a) tales actos jurídicos podrán inscribirse con la sola presencia del consentimiento formal (parágrafo 20 GBO); pero, b) sólo tendrán plena

existencia jurídica cuando en los mismos concurren el acuerdo y la inscripción (parágrafo 873 BGB).

Pero esta discordancia no es tan grave como a primera vista pudiera parecer. Como dicen LENT y SCHWAB, la ley parte de la suposición, adquirida por larga experiencia práctica, de que el perjudicado por la inscripción sólo prestará su consentimiento cuando verdaderamente subyazca un acuerdo previo; en otro caso, no será explicable por qué acepta la desventaja que implica para él la inscripción. En todo caso, esta peculiar regulación legal implica una liberación o una descarga para el Registro, que queda eximido de apreciar la existencia y la eficacia del acuerdo. La seguridad y la exactitud se sacrifican en aras de la rapidez en la práctica de las inscripciones.

Para profundizar en el principio de consentimiento, hay que deslindar radicalmente los conceptos de acuerdo real y consentimiento formal. Como hemos dicho, el consentimiento es una declaración unilateral, y el acuerdo real es un contrato. Además, como hemos deducido en los párrafos anteriores, el consentimiento formal es la base de la inscripción, mientras que el acuerdo real es el fundamento de la mutación jurídica. Consentimiento formal y acuerdo real tienen distinto destinatario: el primero va dirigido al Registrador, y el segundo, a la otra parte contratante. El consentimiento formal ha de ser puro; el acuerdo real puede ser condicional o a plazo. Y, finalmente, no puede decirse que en la práctica ambas figuras se confundan: si se practica una inscripción sobre la base de un consentimiento formal, y no subyace un acuerdo real entre las partes, el Registro habrá actuado legal y correctamente, pero el derecho, por falta de acuerdo real, no habrá surgido. Por el contrario, si se practica una inscripción sin el consentimiento del perjudicado, pero sobre la base de un acuerdo real, el Registro habrá cometido una grave ilegalidad, pero el derecho subsiste y el libro está correcto.

En cuanto a la forma de expresión del consentimiento, el parágrafo 29 exige documento público o autenticado. Norma ésta de gran importancia, que traza otra trascendental diferenciación respecto del acuerdo real, para el que el parágrafo 873 GBO no exige forma determinada, y respecto de la solicitud de inscripción, que no está sujeta a ningún requisito externo. No obstante, como apunta LÖFFLER, consentimiento y solicitud suelen ir unidas en el mismo documento, con la expresión: «Consiento y solicito...».

Finalmente, hay que señalar que existen casos de inscripciones que se practican sin consentimiento formal:

- a) Todas aquellas inscripciones que se practican de oficio.
- b) Cuando se demuestre la inexactitud del Registro (según el parágrafo 22 GBO).

c) Cuando se trate del asiento de contradicción contemplado en el parágrafo 1.139 BGB, que podrá extenderse por el Registrador a instancia del propietario de la finca hipotecada cuando acredite que no se le ha entregado el montante del préstamo.

d) Las inscripciones que se practiquen como consecuencia de una ejecución forzosa.

RICHTER, BENDEL y SIMMERDING añaden otra excepción, quizá la de mayor importancia, y estrechamente relacionada con la discordancia entre la Ordenanza Inmobiliaria y el Código Civil alemán, que antes hemos apuntado; esta excepción la constituyen los supuestos del parágrafo 20 GBO (transmisión de finca y constitución, modificación y transmisión de un derecho de superficie). Tales actos sólo podrán inscribirse cuando se acredite el acuerdo real, que, como dicen los autores citados, sustituye aquí al consentimiento formal. El principio de consentimiento formal quiebra en estos casos, dando preferencia al consentimiento material, que se manifiesta en el acuerdo real. Desde la perspectiva registral, y para determinar el principio hipotecario que rige en los diversos supuestos del parágrafo 873 del Código Civil alemán, cabría hacer la siguiente esquematización:

Contenido del parágrafo 873 BGB.	Constitución, transmisión, gravamen de un derecho real, excepto el derecho de superficie;	PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO.
	transmisión de finca, constitución, modificación, transmisión de un derecho de superficie.	
		Contenido del parágrafo 20 GBO. PRINCIPIO DE ACUERDO REAL.

Principio de acuerdo real

El principio de acuerdo real queda consagrado en el parágrafo 20 GBO: «En caso de transmisión de una finca, y en caso de constitución, modificación del contenido o transmisión de un derecho de superficie, sólo puede efectuarse la inscripción cuando se haya manifestado el necesario acuerdo real entre el titular y la otra parte contratante».

No hay unanimidad en la doctrina en cuanto a atribuir al acuerdo real una naturaleza contractual. CREIFELDS, PLANK, STAUDINGER y SEUFERT, LENT y SCHWAB sostienen que se trata de un verdadero contrato, y justifican el que la ley hable de *Einigung*, en lugar de hablar de *dingliches Vertrag*, en el deseo de diferenciarlo claramente del contrato obligacional. Sin embargo, ECCIUS y SIBER rechazan esta pretendida naturaleza con-

tractual, mientras ROSENBERG y WOLFF, y más recientemente BEYERLE y LARENZ, afirman que el acuerdo real y la inscripción, conjuntamente, constituyen un único contrato, siguiendo la tesis clásica de SAVIGNY. Sin embargo, tanto unos como otros no vacilan en reconocer la aplicabilidad al acuerdo real de las normas legales relativas a la capacidad, interpretación y eficacia de los contratos.

En todo caso, la antigua oposición doctrinal al principio de acuerdo real se ha recrudecido modernamente, y los autores de hoy, como los de ayer, consideran artificiosa la distinción legal entre acuerdo obligacional y acuerdo real, y propugnan que, *de lege ferenda*, la función del acuerdo real se asuma directamente por el acuerdo obligacional. Así, BEYERLE y BRANDT propugnan por la supresión de la *Einigung*, y LENT y SCHWAB la califican de «antinatural» (*lebensfremd*). PETER GANTZER mantiene una postura contraria, y desglosando aún más este complejo entramado negocial, distingue entre el acuerdo real sobre el objeto (*sachenrechtlicher Einigungsvertrag über das Vertragsobjekt*) y el acuerdo real sobre la contraprestación (*dinglicher Einigungsvertrag über die Gegenleistung*), y considera a ambos acuerdos independientes entre sí y sujetos al «principio de abstracción».

La existencia de esta doble relación negocial superpuesta (negocio obligacional y acuerdo real) plantea numerosos problemas prácticos, y fundamentalmente el de si los vicios de voluntad y la ilicitud de la causa que afecten al negocio obligacional repercutirán en la validez del acuerdo real. La doctrina, como en todo lo relativo a la *Einigung*, no es pacífica. WESRWEMANN sostiene la absoluta permeabilidad de ambas relaciones contractuales, mientras HECK y BRANDT mantienen que la ilicitud del contrato obligacional no afecta a la licitud del acuerdo real, y defienden lo que se ha llamado «el dogma de la neutralidad ética de los contratos reales».

La distinción entre negocio obligacional y acuerdo real suele cifrarse en su objeto: el del primero consiste en las obligaciones de las partes, y el del segundo en un derecho real. El negocio obligacional se limita a vincular a las partes, mientras el acuerdo real produce una modificación real. Y la relación entre ambos suele explicarse considerando al acuerdo real como un desarrollo o verificación del negocio obligacional. LENT y SCHWAB califican al acuerdo real de «negocio de cumplimiento» (*Erfüllungsgeschäft*), y WOLFF lo denomina «negocio de prestación» (*Leistungsgeschäft*).

El Código Civil alemán, al exigir la concurrencia de acuerdo e inscripción para la producción de una mutación jurídica, no impone a aquél ningún requisito de forma en el parágrafo 873, de lo que la doctrina deduce una regla general de libertad, que no tiene más excepción que

la contenida en el párrafo 925: «El acuerdo entre transmitente y adquirente, exigido por el párrafo 873 para la transmisión del dominio de una finca, tiene que ser formulado por las partes simultáneamente ante la Oficina registral». Fuera, por tanto, del supuesto de *Auflassung*, el acuerdo real puede manifestarse de cualquier forma, incluso tácita.

Aparentemente opuesto a esta afirmación es el párrafo 2.º del párrafo 873 BGB, al decir que «... los interesados sólo están vinculados al acuerdo si las declaraciones se han documentado judicial o notarialmente, o se han expresado ante la Oficina registral, o se han entregado a ésta, o si el titular ha entregado a la otra parte una autorización o consentimiento de inscripción conforme a la Ordenanza Inmobiliaria». Interpretando este precepto, la doctrina alemana deduce que el acuerdo real que no revista alguna de las formas enumeradas en él será válido y eficaz, pero no vinculante. Esto supone una peculiar excepción a la regla, aplicable a todos los negocios jurídicos, de que eficacia y vinculatoriedad coinciden, pues precisamente el efecto primordial de un negocio es su vinculatoriedad.

Algunos autores se han opuesto a esta interpretación. Colectivamente, la Comisión de Derecho Inmobiliario de la Academia del Derecho Alemán se pronunció por la vinculatoriedad de un acuerdo real válido. No obstante, la generalidad de la doctrina admite esta disociación entre eficacia y vinculatoriedad, entendiendo que:

a) La falta de vinculatoriedad del acuerdo real significa que la parte declarante puede apartarse de su declaración y revocarla.

b) La eficacia del acuerdo real significa que, si no se produce la revocación, y se solicita y se logra la inscripción, se alcanzará una plena modificación jurídica. Por tanto, el acuerdo real «informal» puede servir de base para la creación y transmisión de derechos reales.

No obstante, desde la perspectiva registral, la cuestión es sencilla, por la siguiente razón: la inscripción no puede practicarse sin que exista una previa autorización o consentimiento del interesado; la entrega de la autorización o consentimiento es una de las «formas» del párrafo 873. Luego el Derecho hipotecario (concretamente, el párrafo 29 GBO) impide que llegue al Registro un acuerdo real no vinculante; la autorización o consentimiento hace vinculante al acuerdo real.

Principio de inscripción

Como hemos visto, el Código Civil alemán exige, en su párrafo 873, la concurrencia de acuerdo real e inscripción para la constitución, modi-

ficación y transmisión de derechos inmobiliarios. El párrafo 875 sigue el mismo criterio respecto de la extinción, exigiendo declaración del titular que abandona el derecho y asiento de cancelación.

La inscripción no es —dicen LENT y SCHWAB— una «formalización» del acuerdo real; ambos elementos están situados al mismo nivel, y ambos deben coincidir para que se produzca la mutación jurídica. Habitualmente, la inscripción sigue al acuerdo real, pero en otros casos en que la inscripción se practica sobre la base del consentimiento formal, antes de concluirse el acuerdo, o en que el acuerdo produce sus efectos después de la inscripción (como el del párrafo 185 BGB), ambos elementos están distanciados en el tiempo. No obstante, sin acuerdo real, la inscripción no puede operar el cambio jurídico, provocará un error registral y podrá ser eliminada por vía de rectificación.

La inscripción en el Derecho alemán es constitutiva: el cambio real sólo se opera cuando el proceso registral culmina con el asiento. Quizá sorprenda la ausencia de normas en la Ordenanza Inmobiliaria que impongan la obligatoriedad de la inscripción. En su comunicación presentada al II Congreso Internacional de Derecho Registral, de 1974, el doctor RAINER KANZLEITER explica que «respecto de los 'Registros de bienes' (*Güterregister*) no hay ninguna disposición sobre la obligación de inscribir; sería innecesaria: la eficacia constitutiva de la inscripción es más fuerte para los interesados que cualquier otra coacción para forzar a que se inscriba. En los 'Registros de tráfico' (*Verkehrsregister*) no tiene, sin embargo, la inscripción fuerza constitutiva. La inscripción en estos Registros es, por tanto, obligatoria, y por ello son necesarias las normas que imponen la registración; el que no solicite la inscripción puede ser forzado a ella con multas pecuniarias». Sin embargo, sí se impone en la Ordenanza Inmobiliaria la obligación de rectificar (párrafo 82, que contiene la *Grundbuchberichtigungszwang*), que dirige sólo a los casos en que la inscripción no es constitutiva.

La eficacia constitutiva de la inscripción se predica sólo de los cambios jurídicos que se operen por negocio jurídico *inter vivos*, y dentro de éstos, los que tengan trascendencia real, no los que tengan contenido meramente obligacional, que quedan fuera del ámbito del Registro.

Se excluye, por tanto, la eficacia constitutiva:

a) En los «actos estatales» (*Staatakte*), como la adjudicación en juicio ejecutivo o la expropiación.

b) En los actos producidos por ministerio de la ley, como la sucesión hereditaria.

c) En determinados actos especiales, como el del párrafo 2.033, modificado por la *Beurkundungsgesetz* de 1969, según el cual: «Cada coheredero puede disponer de su cuota en el caudal relicto. El contrato

por el cual un heredero dispone de su cuota necesita ser documentado notarialmente». Y el parágrafo 1.416, reformado por la *Gleichberechtigungsgesetz* de 1957, según el cual: «El patrimonio del marido y el de la mujer se convierten, por la comunidad universal de bienes, en patrimonio común de ambos cónyuges. Los objetos singulares se hacen comunes sin que sea necesaria una transmisión por negocio jurídico».

Según KANZLEITER, la inscripción tiene tres importantes efectos:

- a) La *Anderungswirkung*, es decir, la eficacia constitutiva, que produce el cambio jurídico.
- b) La *Vermutungswirkung*, es decir, el efecto legitimador, que hace presumir que la persona inscrita es titular del derecho.
- c) La *Gutgläubenswirkung*, es decir, el efecto productor de buena fe, que da lugar a que un tercero adquiera irrevocablemente si confía en el contenido registral.

Principio de legalidad

El principio de legalidad adquiere carta de naturaleza en el parágrafo 29 GBO, modificado por Ley de 28 de agosto de 1969. Señala este precepto que: «Una inscripción sólo puede practicarse cuando se acredite el consentimiento para la inscripción o las declaraciones exigidas para realizarla, en documento público o autenticado. Otros presupuestos de la inscripción requieren, cuando no sean notorios para la Oficina registral, el ser probados por documento público».

En base a este precepto —y para trazar el ámbito de la calificación registral— realiza la doctrina alemana una tajante diferenciación entre los «negocios subyacentes» y los «presupuestos de la inscripción». En efecto: la calificación del Registrador no alcanza:

a) Al negocio obligacional (*Kausalgeschäft* o *Verpflichtungsvertrag*). LENT señala una excepción, en que el Registrador debe calificar este negocio obligacional: la *Auflassung* o transmisión de la propiedad. No obstante, creemos que esta única excepción no debe tampoco admitirse, porque el parágrafo 925 BGB, al exigir la prueba del acuerdo, remite al parágrafo 873 BGB, que se refiere al acuerdo real.

b) Al acuerdo real (*Einigung*). En esta figura sí existen excepciones, que son las que derivan del parágrafo 20 GBO, y que caen dentro de la función calificadora: la transmisión es de una finca, y la constitución, modificación de contenido y transmisión de un derecho de superficie. Además, en los casos del parágrafo 20, la calificación debe extenderse también al cumplimiento por parte de los interesados en numerosos

requisitos y condicionamientos que imponen leyes de muy variada índole: la autorización exigida por el parágrafo 19 de la Ley de Construcción de 1976; la aprobación requerida por los párrafos 2 y siguientes de la Ley sobre Tráfico Jurídico de Fincas de 1961; el visto bueno de la autoridad fiscal exigido por el parágrafo 97 de la Ley de Introducción a la Ordenanza Tributaria de 1976, y otras.

Pero hay que puntualizar, con PETER GANTZER, que el hecho de que el Registrador no esté obligado a examinar los negocios subyacentes, no implica que no esté facultado para ello. Si llega al convencimiento de la ineficacia o inexistencia de los mismos puede rechazar la solicitud de inscripción.

La calificación registral se extiende:

a) Al consentimiento formal.

b) A los restantes «presupuestos de la inscripción», que, como hemos visto, han de acreditarse en documento público. Entre ellos podríamos citar: la representación de una persona física o jurídica, la cualidad de heredero, la defunción del titular registral, etc. No obstante, los párrafos 32 a 38 dulcifican este rigor formalista.

Los *Oberlandsgerichte* (Audiencias Territoriales) han ampliado en cierto modo el ámbito de la calificación, considerando como un elemento de ésta el conocimiento que el Registrador pueda tener de la realidad extrarregistral, y admitiendo en sus resoluciones que la decisión registral pueda basarse en tal conocimiento. El *Oberlandsgericht* de Baviera, en resolución de 1967, basa esta doctrina en que el Registrador no debe colaborar en la inexactitud del Registro, y en resolución de 1971 afirma que si el Registrador tiene dudas sobre las bases en que ha de fundamentarse la inscripción, debe suspender la práctica de ésta hasta que aquéllas desaparezcan.

La decisión del Registrador, basada en su calificación, es recurrible. Según el parágrafo 71 GBO: «Contra las decisiones de la Oficina registral tiene lugar el recurso de queja». Pero añade: «Los recursos de queja contra una inscripción son improcedentes. A través del recurso de queja puede, sin embargo, solicitarse que se inste a la Oficina registral a practicar un asiento de contradicción o una cancelación». Y completa el parágrafo 72: «Sobre el recurso de queja decide el Tribunal Territorial (Audiencia Provincial), en cuya circunscripción radique la sede de la Oficina registral».

El procedimiento para la resolución del recurso en esta primera instancia se regula en los párrafos 73 a 77:

Según el parágrafo 73: «El recurso puede interponerse ante la Oficina registral o ante el Tribunal de alzada.

El recurso debe interponerse mediante la presentación de un escrito o mediante una declaración de la cual deba levantar acta ante la Oficina registral o la Secretaría del Tribunal de alzada».

Según el párrafo 74: «El recurso puede basarse en nuevos hechos y pruebas».

Según el párrafo 75: «Si la Oficina registral estima fundado el recurso, deberá resolverlo».

Según el párrafo 76: «El Tribunal de alzada puede, antes de la sentencia, dictar una medida provisional, y en especial instar a la Oficina principal la práctica de una pernoctación o un asiento de contradicción, o disponer que la ejecución de la sentencia quede en suspenso».

Según el párrafo 77: «La sentencia del Tribunal de apelación deberá expresar los fundamentos y comunicarse al recurrente».

La Ordenanza Inmobiliaria permite una segunda instancia, a través del llamado «recurso ulterior», que según el párrafo 79 debe resolverse por el Tribunal Territorial Superior (Audiencia Territorial). A fin de que, como dice WOLFF, «quede a salvo la unidad jurídica alemana», el párrafo 2.º del mismo precepto establece que «si quiere la Audiencia Territorial apartarse de la interpretación de una norma legal relativa al Derecho inmobiliario, en base a la cual se hayan dictado sentencias por diversos recursos en otras Audiencias Territoriales o se haya publicado una decisión del Tribunal Supremo Federal, deberá presentar a éste los recursos ulteriores, fundamentando su interpretación legal. La resolución de la consulta se comunicará al recurrente. En estos casos decide sobre el recurso ulterior el Tribunal Supremo Federal». Esta misma norma, pero con mayor amplitud, se establece en el artículo 8 de la interesante Ley para el Restablecimiento de la Unidad Jurídica de 1950.

Principio de prioridad

El principio de prioridad resulta de la relación entre el párrafo 13, párrafo 1.º, GBO, y el párrafo 17 GBO y el 879 BGB.

Establece el primero de estos preceptos que: «El momento en que una solicitud ingresa en la Oficina registral debe anotarse exactamente en aquélla». El párrafo 17 del mismo cuerpo legal indica que: «Si se solicitan diversas inscripciones, que conciernan al mismo derecho, la inscripción posteriormente solicitada no puede practicarse antes de la ejecución de la solicitud primeramente formulada». Finalmente, el Código Civil, en su párrafo 879, sienta la doctrina de que: «La relación de rango entre varios derechos que gravan una misma finca se determina según el orden de inscripciones».

La ausencia de un Libro Diario de presentación en el sistema alemán

—a diferencia del sistema austríaco, en que existe el *Tagebuch*, regulado por la *Grundbuchgesetz* de 1955, y a diferencia del sistema inglés, en que se lleva el *Application Book*, regulado en las *Land Registration Acts* de 1925 y 1933— da lugar a la exigencia que formula el parágrafo 17: que la fecha de la presentación se consigue en el documento.

El parágrafo 45 de la Ordenanza Inmobiliaria aclara la mecánica a que da lugar el principio de prioridad formal, distinguiendo según que las inscripciones hayan de hacerse en la misma o en distinta sección del folio registral. Recordamos, para aclarar este punto, que la *Grundbuchblatt*, que es en realidad un cuadernillo, se compone de: a) cubierta, con designación del Registro, circunscripción y datos del libro en su conjunto; b) espacio para la expresión de los datos físicos: número catastral, cabida y edificaciones, y c) las tres secciones, en que se hace constar: en la primera, el propietario y el título de adquisición; en la segunda, los derechos reales que graven la finca, con excepción de las hipotecas, deudas territoriales y deudas de renta, así como de todas las limitaciones de disponer inscribibles, y en la tercera, las hipotecas, deudas territoriales y deudas de renta, con columnas especiales para la constitución, modificación y extinción.

Pues bien, el parágrafo 45 GBO establece que: «Si en una sección del libro registral han de realizarse diversas inscripciones, han de conservar el orden de prioridad que corresponda al orden cronológico de las solicitudes; si las solicitudes se han presentado al tiempo, debe expresarse en el libro registral que las inscripciones tienen el mismo rango.

Si han de practicarse diversas inscripciones, que no han sido solicitadas al mismo tiempo, en secciones distintas, con indicación del mismo día, ha de hacerse constar en el libro registral, que la inscripción posteriormente solicitada es de inferior rango a la solicitada en primer lugar».

Para determinar el rango de los derechos inscritos, el parágrafo 879 BGB establece que: «La relación de rango entre varios derechos que gravan una misma finca se determina según el orden de inscripciones, si los derechos están inscritos en la misma sección del Registro. Si los derechos están inscritos en distintas secciones, tiene rango preferente el derecho inscrito con indicación de una fecha anterior; los derechos que estén inscritos con indicación de la misma fecha tienen igual rango». Por tanto, el rango se determina, si los derechos están inscritos en la misma sección, por el «orden de inscripciones»; si lo están en secciones distintas, por el «orden de fechas». Ahora bien, la doctrina alemana no interpreta unánimemente el primer criterio, y mientras algunos, como M. E. WOLF y STRECKER lo entienden como «sucesión meramente espacial» (*räumliche Hintereinander*) de las inscripciones, otros, como BAUR y LENT-SCHWAB, lo interpretan como «sucesión cronológica»

de las inscripciones (*Zeit der Eintragungen*), siendo ésta la tesis mayoritariamente aceptada por la doctrina moderna. Según ella, pues, el derecho antes inscrito tiene rango preferente al inscrito con posterioridad, independientemente de la localización espacial de los asientos. La discusión tiene de todas formas algo de bizantina, porque normalmente coincidirán la sucesión cronológica y la espacial.

Pero el rango tiene, además de este aspecto que pudiéramos llamar estático, un aspecto dinámico: el rango se altera, por ministerio de la ley, al extinguirse un derecho inscrito, y por voluntad de los contratantes, al acordarse una modificación del rango.

En el primer caso, los Ordenamientos jurídicos siguen dos sistemas distintos: la ordenación variable del rango (*gleitende Rangordnung*), que en caso de extinción de un derecho ordena el avance del siguiente, y la ordenación fija del rango (*festbestimmte Rangstelle*), que en caso de desaparición del derecho preferente no permite la mejora de puesto del posterior. El Código Civil alemán adopta un sistema intermedio: básicamente sostiene el primer criterio, de rango variable, pero en el caso de hipotecas, al introducir la figura de la deuda territorial de propietario, adopta el criterio de rango fijo. Lo mismo ocurre en el Derecho austríaco, que en el parágrafo 469 de la GBG regula el «derecho de disposición del rango» (sujeto al plazo de ejercicio del parágrafo 58, a diferencia del Derecho alemán).

El surgimiento de la deuda territorial de propietario tiene para los titulares de derechos reales posteriores el inconveniente de que no mejoran de rango. Sin embargo, este inconveniente se ha suavizado con la Ley sobre modificación de derechos reales, derechos inscritos y otros de 22 de junio de 1977, que da nueva redacción al parágrafo 1.779 BGB y crea los parágrafos 1.779, *a*), y 1.779, *b*), estableciendo unos derechos contractuales y legales de cancelación.

La nueva regulación distingue entre titulares de derechos reales de garantía inmobiliaria (hipoteca, deuda territorial, deuda de renta) y titulares de otros derechos reales (servidumbres, cargas reales, usufructo y opción):

a) Los titulares de este segundo grupo de derechos pueden obtener la cancelación de la deuda territorial de propietario, si celebran con éste un contrato, en que, para el caso de consolidación del dominio con un derecho real de garantía inmobiliaria, el propietario se obliga a la extinción de la deuda territorial de propietario. (Quizá sea conveniente recordar en este punto que, según el BGB, en ese caso de consolidación, los derechos reales de garantía inmobiliaria se transforman automáticamente

en deuda territorial; no puede hablarse, por tanto, de hipoteca de propietario, como incorrectamente se hace a menudo.)

Para el aseguramiento de ese derecho a la cancelación de la deuda territorial de propietario, derivado del contrato, los interesados pueden solicitar que se practique en el Registro una anotación preventiva o prenotación. La finalidad de ésta consiste en permitir que la obligación de cancelar pueda exigirse también a un nuevo adquirente de la finca.

b) Los titulares del primer grupo de derechos (hipoteca, deuda territorial, deuda de renta) tienen, desde la reciente reforma, un derecho a exigir la cancelación de la deuda territorial de propietario, derivado de la propia ley (no ya de un contrato), pero siempre que este derecho de garantía que se consolida sea de igual o superior rango que el que corresponde a los interesados. Este derecho de cancelación no necesita anotarse en el Registro, por derivar de la ley.

Hemos dicho que el rango puede también modificarse por acuerdo; éste es el caso de la permuta de rango (*Rangänderung*) y de la reserva de rango (*Rangvorbehalt*).

Tanto uno como otro supuesto requieren, por imperativo de los párrafos 880 y 881 BGB, la concurrencia de acuerdo real e inscripción. En el primer caso, el acuerdo real tendrá lugar entre el titular del derecho que avanza y el del que retrocede. En el segundo caso, el acuerdo se concluirá entre el propietario y el titular del derecho que retrocede. Surge, por tanto, en este segundo supuesto una profunda diferencia con el Derecho español, en que la reserva de rango, como simple variación de la posposición, se acuerda entre el titular de un derecho ya nacido y aún no inscrito y el futuro titular de un derecho aún no nacido. En el Derecho alemán, la posibilidad de constituir el propietario, después de una hipoteca, otra hipoteca que sea preferente a la primera, puede llevarse a cabo de dos formas: a) creando una deuda territorial de propietario primero, una hipoteca después, y transformando luego la deuda territorial de propietario en hipoteca, y b) acordando una reserva de rango.

En el Derecho alemán no es necesario el consentimiento de los titulares intermedios entre el derecho que avanza y el que retrocede, en la permuta. El párrafo 880 BGB, en su último inciso, declara que tales titulares no quedarán afectados por la modificación. En base a ello entiende la doctrina que si el derecho que avanza es de un importe más elevado que el que retrocede, el que gana rango sólo será eficaz hasta la cuantía a la que se elevaba el que lo pierde.

La Ordenanza Inmobiliaria dedica un capítulo a lo que llama «clarificación del rango», en el que pretende erradicar toda oscuridad sobre los derechos inscritos. Según el párrafo 90: «La Oficina registral puede, en casos especiales, y sobre todo, en el de transcripción de libros re-

gistrales intrincados, eliminar las confusiones y complicaciones en las relaciones de rango». Siguen a este precepto una serie de normas procedimentales, que, en síntesis, establecen: que la Oficina decidirá si es oportuno, según las circunstancias, proceder a la clarificación del rango, siendo su decisión irrecurrible (parágrafo 91); que se consideran interesados en el procedimiento y, por tanto, debe notificárseles su incoación: los propietarios inscritos, y cuando la finca esté gravada con una hipoteca, deuda territorial o deuda de renta conjunta, los propietarios inscritos de las demás fincas gravadas con estos derechos; las personas que tengan inscrito a su favor un derecho sobre la finca o sobre un derecho que grave la finca, y las personas que invoquen un derecho sobre la finca y lo acrediten a requerimiento de la Oficina registral o uno de los interesados (parágrafo 92); que si en el transcurso del procedimiento cambia la persona del dueño, o se constituye un nuevo derecho sobre la finca, se considerará a los nuevos titulares como interesados en el procedimiento (parágrafo 95); que no se hará ninguna notificación pública (parágrafo 98); que la Oficina puede pedir a los poseedores de cédulas hipotecarias y de deudas territoriales o de renta, así como de otros documentos públicos, su presentación (parágrafo 99); que la Oficina debe citar y oír a los interesados (parágrafo 100); que si hay acuerdo entre los interesados, se realizará la clarificación del rango de conformidad con el mismo, y si no lo hay, la Oficina les formulará una propuesta, a la que pueden oponerse (parágrafos 103 y 104); que la Oficina fijará la nueva ordenación del rango mediante una resolución (parágrafo 108); que contra la misma cabe recurso de alzada (parágrafo 110); que fijada la nueva ordenación del rango, la Oficina transcribirá el libro registral con arreglo a la nueva orientación (parágrafo 111).

Principio de tracto sucesivo

Este principio se contiene en el párrafo 1.º del parágrafo 39 GBO, según el cual: «Una inscripción sólo puede practicarse cuando la persona cuyo derecho va a resultar perjudicado por aquélla figura inscrita como titular».

Tiene tres excepciones señaladas en la misma ley:

a) Según el párrafo 2.º del parágrafo 39: «En el caso de hipoteca, deuda territorial o deuda de renta, respecto de los cuales se haya extendido cédula, equivale a la inscripción del acreedor el hecho de que éste se halle en posesión de la cédula y acredite su derecho de crédito según el parágrafo 1.155 del Código Civil». La previa inscripción se sustituye aquí por la demostración de las sucesivas cesiones de la cédula.

b) Según el párrafo 1.º del parágrafo 40: «Si la persona cuyo derecho resultará perjudicado por una inscripción es heredero del titular inscrito, no se aplicará la disposición del parágrafo 39, párrafo 1.º, cuando haya de inscribirse la transmisión o extinción del derecho, o cuando la solicitud se funde en el consentimiento del testador o de un albacea dativo, o en un título ejecutivo contra el testador o un albacea dativo».

c) Según el párrafo 2.º del mismo parágrafo: «Lo mismo rige para una inscripción realizada sobre la base del consentimiento de un albacea testamentario, o sobre la base de un título ejecutivo contra el mismo, siempre que el consentimiento o el título deban surtir efecto respecto del heredero».

Principio de especialidad

La Ordenanza Inmobiliaria ha logrado generalizar a toda Alemania el sistema prusiano de folio real, con la sola excepción de Württemberg, que sigue apegado al sistema de folio personal, al amparo de la autorización contenida en el parágrafo 4 de la propia Ordenanza Inmobiliaria, según el cual: «Las diversas fincas de un mismo propietario, cuyos libros registrales sean llevados por la misma Oficina, pueden inscribirse en una hoja común, en tanto no resulte de ello confusión».

El parágrafo 3 GBO sienta la norma básica de organización registral: «Cada finca recibe en el libro un lugar especial (hoja registral)». Pero establece más adelante una aparente excepción a este sistema de folio real, al decir que: «La Oficina puede prescindir de la llevanza de una hoja registral para cada finca, siempre que ello simplifique el tráfico jurídico y no produzca confusión, cuando la finca por sí sola tenga escasa significación económica y esté destinada a servir a los fines económicos de otras varias, con las que esté en relación material y de copropiedad de sus titulares». Se trata simplemente de una agrupación «por unidad de explotación» que tiene la particularidad de practicarse de oficio por el Registrador.

Pero no sólo el dominio de un inmueble recibe hoja propia, sino también el derecho de superficie. Según el parágrafo 8 GBO: «Si en la hoja de una finca figura inscrito un derecho de superficie, a instancia de parte interesada se dedicará a este derecho una hoja especial. Esto se hará de oficio cuando el derecho haya de ser enajenado o gravado».

En cada hoja registral, las fincas deben individualizarse con toda exactitud. Ayuda a ello la existencia de un buen Catastro, que aporta al Registro los datos objetivos de la finca. No existe en realidad un Catastro único, a pesar de que se intenta llegar a él desde la Ley de Reordenación del Instituto Topográfico de 3 de julio de 1934 (este ideal parece resis-

tirse incluso a la tenacidad germánica). Existen Catastros en los distintos Estados federados, y en ellos se designan las fincas por demarcaciones y números. La Ordenanza Inmobiliaria establece en su parágrafo 2 que: «Las fincas se designarán en los libros según un inventario oficial».

No sabemos si antes de culminar la ingente tarea de levantar un Catastro unitario, se habrá generalizado ya en Alemania el denominado «sistema EDV» (*elektronische Datenverarbeitung*, «empleo mecánico de datos»), que pretende un elevado grado de mecanización del Registro. El «sistema EDV» es en realidad algo más que un perfeccionamiento de la institución registral, pues a través de él se pretende lograr lo que la doctrina (SCHÄFFNER, KÜHNE y otros) llama el «banco de datos inmobiliarios», que almacena tanto circunstancias de hecho como de derecho, y que implica, superándola aún, una plena integración de Catastro y Registro. En el verano de 1979 se inició un período de prueba en un Registro de Baviera, a través de un procedimiento de «oficina paralela», en que los mismos datos que llegaban al Catastro y al Registro tradicional se incorporaban a la nueva oficina. Los importantes cambios jurídicos que este nuevo sistema implica están siendo estudiados por diversas Comisiones del Ministerio Federal de Justicia, y se espera que, una vez superada en tiempo breve esta fase de prueba, pueda entrarse de lleno en la fase de realización.

Los derechos reales deben determinarse en los libros con toda exactitud, y a ello se dirigen las dos normas específicas que contienen los parágrafos 47 y 48 GBO, referentes a los casos de condominio y gravamen conjunto. Dando cabida tanto al condominio romano como al germánico, el primero de los citados preceptos establece que: «Si un derecho debe inscribirse a favor de varios en común, debe practicarse la inscripción de forma que, o bien se indiquen las cuotas de los titulares en fracciones numéricas, o se señale la relación jurídica determinante de la comunidad». El parágrafo 48 dispone que: «Si varias fincas son gravadas con un mismo derecho, se hará constar de oficio en la hoja de cada finca el gravamen de las demás. Lo mismo rige cuando un derecho que existe sobre una finca pasa a gravar ulteriormente otra finca, o cuando en el caso de traslado de una porción de finca a otra registral, se traslada conjuntamente un derecho inscrito». Tampoco encontramos en el Código Civil alemán norma alguna de carácter general que exija la perfecta determinación del contenido del derecho real; sólo el parágrafo 1.115, al referirse a la inscripción de la hipoteca, dice que se expresarán en aquélla el nombre del acreedor, el importe del crédito y, si el crédito es a interés, el tipo del mismo; si han de satisfacerse otras prestaciones accesorias, el importe en dinero. El parágrafo 1.190, relativo a la hipoteca de máximo,

exige la expresión registral de la suma máxima de que ha de responder la finca.

En un sentido distinto entiende PETER GANTZER el principio de especialidad: como necesaria sujeción de las partes y del Registrador al criterio de *nummerus clausus* de derechos reales que rige en Alemania. En base a esta concepción afirma GANTZER que el principio de especialidad tiene carácter material, no formal, y por ello su regulación se contiene en el Código Civil y no en la Ordenanza Inmobiliaria.

Principio de legitimación

El parágrafo 891 del Código Civil sienta, en sus dos párrafos, las dos vertientes de la presunción de exactitud del Registro (*Vermutung der Richtigkeit*), al decir que: «Si figura inscrito en el libro registral un derecho a favor de alguien, se presumirá que este derecho le pertenece.

Si figura un derecho como cancelado, se presumirá que este derecho no existe».

Los autores puntualizan, de forma semejante a como lo hace la doctrina española:

a) La presunción de exactitud no alcanza a los datos de hecho. Tampoco la capacidad jurídica cae dentro de su campo.

b) La presunción de exactitud desvía la carga de la prueba: el que sostiene la inexactitud del Registro debe probarla.

Principio de fe pública

El parágrafo 892 BGB consagra la presunción de integridad del Registro (*Vermutung der Vollständigkeit*) «en beneficio del que adquiere por negocio jurídico un derecho sobre una finca o sobre un derecho de la finca gravada».

Dicen LENT y SCHWAB que la ficción, que esta presunción entraña, entra en juego cuando el libro registral es inexacto, es decir, cuando la situación jurídica inscrita (*verbuchte Rechtslage*) no coincide con la situación jurídica real (*wahre Rechtslage*). En base a esta idea, los autores alemanes suelen estudiar la problemática del error registral enmarcada en el ámbito del principio de fe pública.

Según LÖFFLER, son únicamente dos los requisitos necesarios para la actuación de este principio:

- 1.º que se celebre un negocio jurídico (se excluye, por tanto, la protección en caso de adquisición por ejecución judicial o adquisición por herencia);

- 2.º que el adquirente confíe de buena fe en la exactitud e integridad del Registro. Esta buena fe se excluye: a) si se conoce la inexactitud registral, y b) si figura en el Registro un «asiento de contradicción».

LENT y SCHWAB añaden un tercer requisito: que se hayan dado los demás presupuestos exigidos por la legislación para la validez de la adquisición: acuerdo real, consentimiento para la inscripción, capacidad del disponente, facultades del representante, inexistencia de prohibiciones legales de disponer, etc. Porque la buena fe que recaiga sobre estas bases negociales no está protegida (contrariamente a lo que establece el parágrafo 366 del Código de Comercio alemán).

En cuanto al momento en que deba apreciarse la buena fe, lo determina el BGB: el de la presentación de la solicitud de inscripción.

Los autores citados extienden la aplicación del principio de fe pública, con criterio amplio, a los siguientes casos:

- 1.º La adquisición del dominio o de otro derecho real sobre una finca, a través de negocio jurídico.
- 2.º La prestación realizada al titular registral sobre la base de un derecho inscrito.
- 3.º La ejecución de un negocio jurídico entre el titular registral y un tercero, que implique una disposición del derecho inscrito, fuera del caso contemplado en el número 1.º (se trata del supuesto regulado en el último inciso del parágrafo 893 BGB, en que puede incluirse la extinción o modificación de un derecho, la alteración de su rango...).

El principio de fe pública no actúa en el caso de que únicamente exista un interesado en el negocio jurídico, como es el supuesto de la constitución de deuda territorial de propietario; aunque en este caso el propietario actúe de buena fe, el derecho real no nace a su favor.

El principio de fe pública tiene una doble eficacia: positiva, en cuya virtud «la buena fe suple la falta de derecho del transmitente» (LENT-SCHWAB), y negativa, en cuya virtud «la buena fe hace inexistentes las cargas no inscritas». Junto a las cargas hay que citar las limitaciones de disponer; a tenor del Código Civil y la Ordenanza del Proceso Civil hay que distinguir dos tipos: absolutas o de interés público y relativas o de interés privado. Las limitaciones absolutas no son inscribibles: afectan al adquirente, aunque no figuren en el Registro, y no puede esgrimirse frente a ellas la buena fe. Las limitaciones relativas son inscribibles, y únicamente afectan al adquirente si constan en el Registro; pueden tener su origen:

- 1.º En la ley, como la que afecta al heredero fiduciario.
- 2.º En una disposición judicial, como la prenotación de prohibición de disponer.

Las limitaciones de disponer de origen contractual no son inscribibles, pues el parágrafo 137 BGB les niega eficacia real.

La moderna doctrina alemana se lamenta de que el creciente intervencionismo estatal —especialmente en la propiedad urbana— está reduciendo drásticamente el ámbito de la fe pública registral, con evidente perjuicio de la seguridad jurídica en el ámbito inmobiliario. A la larga lista de limitaciones dominicales introducida por la legislación de la pasada década, se han añadido recientemente unos amplios derechos de tanteo y de retracto a favor de los Municipios (en la reforma de la *Bundesbaugesetz*). Además, como dicen SCHAFFNER y KÜHNE, las consecuencias de la guerra mundial siguen haciendo mella en este básico principio del sistema inmobiliario, pues la buena fe de los adquirentes se ve burlada frecuentemente, en ciertas zonas, por obra de las disposiciones, aún vigentes, que dictaron las antiguas potencias de ocupación.

ORDENANZA INMOBILIARIA ALEMANA DE 24 DE MARZO DE 1897, REDACTADA DE NUEVO EL 5 DE AGOSTO DE 1935

Sección I. Disposiciones generales

1. El Juzgado de Primera Instancia como Oficina registral; competencia:

1) Los libros registrales serán llevados por los Juzgados de Primera Instancia (Oficinas registrales). Estas son competentes respecto de las fincas que estén en su circunscripción.

2) Si una finca radica en la circunscripción de diversas Oficinas registrales, la Oficina competente se determinará según el parágrafo 5 de la Ley sobre Actos de Jurisdicción Voluntaria.

3) La competencia objetiva de los funcionarios registrales y la organización y llevanza de los libros registrales se determinan, en cuanto no esté regulado en esta ley, por las disposiciones del Ministerio de Justicia.

2. Circunscripciones registrales; inventario de bienes inmuebles; segregación de fincas:

- 1) Los libros registrales se organizarán por circunscripciones.
- 2) Las fincas se designarán en los libros según un inventario oficial, en el cual estén señaladas con números o letras. El Ministerio de Justicia determina la organización del inventario.
- 3) a) Una porción de una finca sólo podrá ser segregada de ésta cuando se presente un extracto certificado del inventario oficial, y un plano igualmente certificado por la autoridad competente, de los que resulte el tamaño y la situación de la porción; la porción será designada en el inventario oficial con un número o una letra especial, a no ser que, en opinión de la autoridad competente, para trazar el plano no pueda representarse claramente en el mismo. No es necesario presentar un plano cuando tras la segregación éste no varíe, y la autoridad competente certifique que la porción segregada está materialmente separada del resto de la finca. Si no se modifica el plano y la porción segregada no está materialmente separada del resto de la finca, la autoridad competente para la expedición del plano certificará en él que los linderos entre la porción segregada y el resto de la finca coinciden en el plano y en la realidad.
- b) El extracto y el plano no necesitan ser presentados cuando se trate de segregaciones que deban practicarse a requerimiento de una autoridad, sobre la base de un acta autorizada por ella (como la resolución de una Oficina de concentración parcelaria u otras semejantes), o a requerimiento de una autoridad competente, sobre la base de un auto de expropiación forzosa.
- c) Cuando el inventario oficial sea llevado por la Oficina registral, sustituirá al extracto certificado referido en el apartado a), un extracto certificado que expida la autoridad competente para la rectificación del inventario oficial.

3. Folio registral; fincas exentas de inscripción; inscripción de cuotas:

1. Cada finca recibe en el libro registral un lugar especial (folio registral). El folio registral ha de ser considerado respecto de la finca, como el libro registral en el sentido del Código Civil. El procedimiento para la eliminación de la doble inmatriculación se determinará por el Ministerio de Justicia.
- 2) a) Las fincas del Estado Federal, de los Estados Federados, de los Municipios y de las Mancomunidades, de las iglesias, conventos y es-

cuelas, las corrientes de agua, los caminos públicos, así como las fincas que están destinadas a una finalidad viaria de tránsito público, reciben una hoja registral sólo a instancia de los propietarios o de un titular.

b) Una finca se eliminará de los libros registrales a instancia del propietario, cuando éste se libere de la obligación de inscribir, según el apartado 2)-a), y no exista ninguna inscripción que perjudique al derecho de propiedad.

3) a) La Oficina registral puede prescindir de la llevanza de un folio registral para cada finca, siempre que ello simplifique el tráfico jurídico y no produzca confusión, cuando una finca por sí sola tenga escasa significación económica y esté destinada a servir a los fines económicos de otras varias fincas, con las que esté en relación espacial y de copropiedad de sus titulares.

b) En este caso, en lugar de las fincas íntegras de los copropietarios, se inscribirán en un solo folio las cuotas pertenecientes a todos los copropietarios. Esta inscripción servirá como base para todos los actos posteriores relativos a las diversas cuotas.

c) Cuando se realice un acto dispositivo que afecte exclusivamente a la finca auxiliar, se dedicará a ésta un folio propio. Lo mismo rige para el caso de que las cuotas de la finca auxiliar dejen de pertenecer a los propietarios de la finca principal.

4. Folio registral común:

1) Las diversas fincas de un mismo propietario, cuyos libros registrales sean llevados por la misma Oficina, pueden inscribirse en una hoja común, en tanto no resulte de ello confusión.

2) Lo mismo rige cuando las fincas pertenecen a un «hogar familiar», un «patrimonio familiar hereditario» o un «fideicomiso familiar», o estén jurídicamente unidas entre sí en otra forma semejante (por ejemplo, «finca forestal» o «bosque protegido»), incluso cuando sus libros registrales sean llevados por distintas Oficinas. En estos casos es Oficina competente la que lleve el libro de la casa de labor; en los demás casos se determinará la Oficina competente según el parágrafo 5 de la Ley sobre Actos de Jurisdicción Voluntaria.

5. Agrupación de fincas:

Una finca sólo puede agruparse a otra cuando de ello no resulte confusión. Cuando los libros registrales sean llevados por Oficinas diversas, la Oficina competente se determinará según el parágrafo 5 de la Ley sobre Actos de Jurisdicción Voluntaria.

6. Agregación:

Una finca sólo puede ser agregada a otra como parte integrante cuando de ello no resulte confusión. Cuando los libros registrales sean llevados por Oficinas diversas, será competente para decidir sobre la solicitud de agregación, y —cuando se acceda a la solicitud— para la llevanza del libro registral sobre la totalidad de la finca, la Oficina que lleve el libro de la finca principal.

7. Segregación de una porción de finca:

1) Cuando una porción de finca vaya a ser gravada con un derecho, es necesario segregarla de la finca e inscribirla como finca independiente.

2) Cuando el derecho sea una servidumbre o una carga real puede prescindirse de la segregación si de ello no resulta confusión. En este caso son también aplicables las disposiciones del parágrafo 2 sobre la presentación de plano.

8. Derecho de superficie:

1) Si en el folio de una finca figura inscrito un derecho de superficie, a instancia de parte interesada se dedicará a este derecho un folio especial. Esto se hará de oficio cuando el derecho haya de ser enajenado o gravado.

2) La apertura de un folio especial será anotada en el folio de la finca.

9. Derechos subjetivamente reales:

1) Los derechos que correspondan al que en cada momento sea propietario de una finca pueden hacerse constar también, mediante solicitud, en el folio de esta finca. Está facultado para solicitarlo el propietario de la finca, así como cualquiera cuyo consentimiento sea necesario, según el parágrafo 876, inciso 2.º, del Código Civil, para la extinción del derecho.

2) La nota se practicará de oficio cuando el derecho sea modificado o extinguido.

3) La práctica de la nota, a que se refiere el apartado 2.º, ha de hacerse constar de oficio en el folio de la finca gravada.

10. Conservación de documentos:

1) Los documentos en los cuales se funde una inscripción, o a los que se haga referencia en ésta, han de ser conservados por la Oficina

registral. Tales documentos sólo pueden ser devueltos cuando, en lugar de los mismos, quede en la Oficina una copia autorizada.

2) El Ministro de Justicia puede disponer que cuando uno de los documentos señalados en el párrafo 1.º esté contenido en otra de las actas del Juzgado que lleva el Registro, en lugar de una copia autorizada del documento sea suficiente una remisión a tales actas.

3) Si el negocio que sirve de base al consentimiento formal de inscripción está contenido en un documento, pueden los interesados entregar a la Oficina registral el documento o una copia autorizada para su conservación.

11. Funcionario registral excluido:

Una inscripción en el libro registral no es radicalmente ineficaz porque la haya practicado un funcionario registral que esté excluido de intervenir en la inscripción por disposición de la ley.

12. Examen de los libros; copias:

1) El examen de los libros está permitido a todo el que acredite un interés legítimo. Lo mismo rige respecto de los documentos a los cuales se haya hecho referencia para completar una inscripción, y respecto de las solicitudes de inscripción aún no resueltas.

2) De todo cuanto se permita examinar de los libros registrales, de los documentos señalados en el apartado 1.º y de las solicitudes de inscripción no resueltas puede ser exigida una copia; la copia será autorizada a solicitud del interesado.

3) El Ministro de Justicia puede, no obstante, declarar permitido el examen de los libros y los documentos referidos en los apartados 1.º y 2.º con mayor amplitud a la señalada.

Sección II. Inscripciones en el libro registral

13. Principio de rogación:

1) Una inscripción sólo puede efectuarse, en tanto la ley no establezca otra cosa, en virtud de instancia. El momento en que una solicitud ingresa en la Oficina registral debe anotarse exactamente en aquélla. La solicitud entra en la Oficina registral cuando se presenta para su recepción por un funcionario competente.

2) Legitimado para tal solicitud está todo aquel cuyo derecho quede perjudicado por la inscripción o resulte beneficiado por la misma.

14. Legitimación para solicitar la rectificación:

La rectificación del libro registral a través de la inscripción de un titular puede ser solicitada también por aquel que, sobre la base de un título ejecutivo contrario al titular, pueda exigir una inscripción en el libro registral, siempre que la admisibilidad de esta inscripción dependa de la previa rectificación.

15. Legitimación del Notario:

Cuando la declaración requerida para hacer la inscripción sea documentada o autorizada por un Notario, se considerará a éste como facultado para solicitar la inscripción en nombre del legitimado para ello.

16. Solicitud con reserva:

1) A una solicitud de inscripción cuya ejecución esté sujeta a una reserva, no debe darse curso.

2) Si se solicitan diversas inscripciones, puede determinarse por el solicitante que una inscripción no sea practicada sin las otras.

17. Tramitación de diversas solicitudes:

Si se solicitan diversas inscripciones, que conciernen al mismo derecho, la inscripción posteriormente solicitada no puede practicarse antes de la ejecución de la solicitud primeramente formulada.

18. Obstáculos para la inscripción; denegación o suspensión:

1) Si existe un obstáculo a una inscripción solicitada, la Oficina registral procederá o bien a denegar la solicitud con indicación de las razones, o bien a señalar al presentante un plazo prudencial para la eliminación del obstáculo. En este último caso, la solicitud se denegará después de transcurrido el plazo, si entretanto no se ha demostrado la eliminación del obstáculo.

2) Si antes de la ejecución de la solicitud se solicita otra inscripción que concierna al mismo derecho, se practicará de oficio una prenotación o un asiento de contradicción en beneficio de la solicitud primeramente presentada; este asiento equivale, a los efectos del parágrafo 17, como ejecución de esa solicitud. La prenotación o el asiento de contradicción se cancelarán de oficio cuando se deniegue la solicitud primeramente presentada.

19. Principio de consentimiento:

Se efectúa la inscripción cuando presta su consentimiento aquel cuyo derecho quedará perjudicado por la misma.

20. Principio de acuerdo real:

En caso de transmisión de una finca y en caso de constitución, modificación del contenido o transmisión de un derecho de superficie, sólo puede efectuarse la inscripción cuando se haya manifestado el necesario acuerdo real entre el titular y la otra parte.

21. El consentimiento en el caso de derechos subjetivamente reales:

Si corresponde un derecho, que quedará perjudicado por la inscripción, al que en cada momento sea titular de una finca, es necesario el consentimiento de la persona contemplada en el parágrafo 876, inciso 2.º, del Código Civil para la extinción del mismo derecho, pero sólo en el caso de que el derecho figure anotado en el folio de la finca.

22. Rectificación del libro registral:

1) Para la rectificación del libro registral no es necesario el consentimiento prevenido en el parágrafo 19, cuando la inexactitud sea demostrada. Esto rige especialmente para la inscripción o cancelación de una limitación de disponer.

2) La rectificación del Registro a través de la inscripción de un propietario o de un superficiario deberá realizarse, siempre que no se trate del caso del parágrafo 14 o la inexactitud sea demostrada, con el consentimiento del propietario o del superficiario.

23. Cancelación de derechos vitalicios:

1) Un derecho que está limitado a la vida del titular sólo puede cancelarse después de su muerte si quedan pensiones atrasadas por pagar, con el consentimiento de su causahabiente, cuando la cancelación deba efectuarse antes del transcurso de un año tras la muerte del titular, o cuando el causahabiente se haya opuesto a la extinción ante la Oficina registral; el asiento de contradicción se practicará de oficio en el libro registral. Si el titular es declarado fallecido, el plazo de un año empezará a contarse desde la publicación del auto que declare el fallecimiento.

2) El consentimiento del causahabiente previsto en el apartado 1.º no es necesario cuando conste en el libro registral que para la cancelación del derecho es suficiente la prueba de la muerte del titular.

24. Cancelación de derechos temporales:

Las disposiciones del parágrafo 23 son aplicables analógicamente cuando el derecho se extingue al alcanzar el titular una determinada edad o al llegar un determinado momento o acontecimiento.

25. Cancelación de prenotaciones y asientos de contradicción:

Si se ha practicado una prenotación o un asiento de contradicción en base a una medida provisional, no es necesario para la cancelación el consentimiento del titular cuando la medida provisional sea derogada por una sentencia ejecutiva. Esta disposición es aplicable analógicamente cuando se haya practicado una prenotación o un asiento de contradicción en base a un juicio ejecutivo provisional, según la Ordenanza Procesal Civil.

26. Transmisión y gravamen de derechos documentados en cédula:

1) Si ha de inscribirse la transmisión de una hipoteca, una deuda territorial o una deuda de renta, respecto de las cuales se haya otorgado cédula, es suficiente que en lugar de consentimiento para la inscripción exista declaración de cesión del acreedor.

2) Esta disposición es aplicable analógicamente cuando haya de inscribirse un gravamen sobre una hipoteca, una deuda territorial o una deuda de renta, o la transmisión o gravamen de un crédito, para cuya garantía existe un derecho inscrito.

27. Cancelación de derechos reales de garantía inmobiliaria:

Una hipoteca, una deuda territorial o una deuda de renta sólo pueden ser canceladas con consentimiento del propietario de la finca. En el caso de que haya de practicarse una cancelación para rectificar el libro registral, no es necesario tal consentimiento si se acredita la inexactitud.

28. Indicación de la finca y de las cantidades:

Al prestarse el consentimiento para la inscripción, o cuando éste no sea necesario, en la solicitud de inscripción, deberá indicarse la finca de conformidad con el libro registral, o hacerse referencia al folio correspondiente.

29. Manifestación de los documentos necesarios para la inscripción:

1) Una inscripción sólo puede practicarse cuando se acredite el consentimiento para la inscripción o las demás declaraciones exigidas para

realizarla, en documento público o autenticado. Otros presupuestos de la inscripción requieren, cuando no sean notorios para la Oficina registral, la prueba por documento público.

2) (Apartado derogado por la Ley de Documentación de 28 de agosto de 1969.)

3) Las declaraciones y solicitudes de una autoridad, en base a las cuales haya de practicarse una inscripción, han de ir firmadas y provistas de sello o timbre.

29. a) Prueba en el caso de prenotación cancelatoria:

Los presupuestos del parágrafo 1.179 del Código Civil deben acreditarse; no es aplicable en este caso el parágrafo 29 de esta ley.

30. Forma de la solicitud de inscripción y del poder:

Respecto de la solicitud de inscripción, así como del poder para la presentación de aquélla, rigen las disposiciones del parágrafo 29 sólo cuando la solicitud deba ser reemplazada por una declaración requerida por la ley.

31. Forma de la retirada de la solicitud y de la revocación del poder:

Las declaraciones, a través de las cuales se retira una solicitud de inscripción o se revoca el poder otorgado para la presentación de una solicitud, requieren la forma prescrita en el parágrafo 29, apartado 1.º

32. Prueba de las facultades representativas en sociedades mercantiles:

1) La prueba de que el Consejo de Administración de una Sociedad Anónima esté compuesto de las personas inscritas en el Registro Mercantil se acreditará por medio de una certificación del Juzgado sobre la inscripción.

2) Lo mismo rige para la prueba de las facultades representativas de una sociedad regular colectiva, una sociedad comanditaria, una sociedad comanditaria por acciones o una sociedad de responsabilidad limitada.

33. Prueba del régimen económico-matrimonial:

La prueba de que entre los cónyuges existe separación de bienes o un régimen económico contractual, o que un bien pertenece al «patrimonio reservado» de uno de los cónyuges, se acreditará con certificación del

el consentimiento del testador o del albacea dativo, o en un título ejecutivo dirigido contra el testador o el albacea dativo.

2) Lo mismo rige para una inscripción realizada sobre la base del consentimiento de un albacea testamentario, o sobre la base de un título ejecutivo contra el mismo, siempre que el consentimiento o el título deban surtir efecto respecto del heredero.

41. Presentación de la cédula hipotecaria:

1) Respecto de una hipoteca que haya sido documentada en cédula, sólo puede practicarse una inscripción cuando se presente la cédula. Para la práctica de un asiento de contradicción no es necesaria tal presentación cuando el asiento se ordene por una medida provisional, y el asiento de contradicción se funde en que la hipoteca o el crédito, para cuya garantía se ha constituido aquélla, no subsisten, o están sujetos a una excepción, o están inscritos erróneamente. La presentación de la cédula no es necesaria para practicar una prenotación cancelatoria, en el caso del párrafo 1.179 del Código Civil.

2) La presentación de la cédula hipotecaria es innecesaria cuando, en los casos de los párrafos 1.162, 1.170 y 1.171 del Código Civil, sea solicitado el otorgamiento de una nueva cédula sobre la base de una sentencia que declare su caducidad. Si el otorgamiento de la cédula es posteriormente denegado o la hipoteca cancelada, es suficiente la presentación de la sentencia que declare la caducidad.

42. Presentación de la cédula de deuda territorial o de deuda de renta:

Las disposiciones del párrafo 41 son aplicables analógicamente a la deuda territorial y a la deuda de renta. Sin embargo, si el derecho del tenedor de la cédula está inscrito, no es necesaria la presentación de la misma cuando la solicitud de inscripción esté fundada en el consentimiento de un representante nombrado, según el párrafo 1.189 del Código Civil, o en una decisión judicial dirigida contra él.

43. Presentación de títulos al portador y a la orden:

1) La inscripción de una hipoteca que garantice un crédito derivado de un título al portador, una letra de cambio u otro título transmisible por endoso sólo se practicará cuando se presente el documento; la inscripción se hará constar en el mismo.

2) Esta disposición no se aplicará cuando la inscripción deba practicarse en base al consentimiento de un representante nombrado, según

el parágrafo 1.189 del Código Civil, o en una decisión judicial dirigida contra él.

44. Fecha y firma de la inscripción:

Cada inscripción debe expresar el día en que ha sido efectuada. Debe ser firmada por el funcionario competente.

45. Orden de prioridad de las inscripciones; anotación del rango:

1) Si en una sección del libro registral han de realizarse diversas inscripciones, han de conservar el orden de prioridad que corresponda al orden cronológico de las solicitudes; si las solicitudes se han presentado al tiempo, debe expresarse en el libro registral que las inscripciones tienen el mismo rango.

2) Si han de practicarse diversas inscripciones, que no han sido solicitadas al mismo tiempo, en secciones distintas, con indicación del mismo día, ha de hacerse constar en el libro registral que la inscripción posteriormente solicitada es de inferior rango que la solicitada en primer lugar.

3) Estas disposiciones no son aplicables si la relación de rango no se mantiene o es determinada de forma distinta por los presentantes de la solicitud.

46. Extinción de derechos y limitaciones de disponer:

1) La extinción de un derecho o de una limitación de disponer se efectúa a través de una cancelación.

2) Cuando se traslade una finca o porción a otro folio, y no se traslade también un derecho inscrito, se considerará éste como cancelado respecto de la finca o porción.

47. Inscripción de derechos comunes:

Si un derecho debe inscribirse a favor de varios en común, debe practicarse la inscripción de forma que o bien se indiquen las cuotas de los titulares en fracciones numéricas o se señale la relación jurídica determinante de la comunidad.

48. Gravamen conjunto:

1) Si varias fincas son gravadas con un mismo derecho, se hará constar de oficio en el folio de cada finca el gravamen de las demás. Lo mismo rige cuando un derecho que exista sobre una finca pase a gra-

var ulteriormente otra finca, o cuando en el caso de traslado de una porción de finca a otro folio registral, se traslade conjuntamente un derecho inscrito.

2) En cuanto un gravamen conjunto se extinga, debe hacerse contar de oficio.

49. *Altenteil*:

Cuando se inscriban servidumbres y cargas reales, como *Leibgedinge*, *Leibzucht*, *Altenteil* o *Auszug*, no es necesario consignar los derechos particularizadamente, cuando se hicieron constar en el consentimiento para la inscripción.

50. Obligaciones al portador:

1) Para la inscripción de una hipoteca en garantía de obligaciones al portador es suficiente con que se exprese el importe conjunto de la hipoteca, con indicación del número, la cuantía y la designación de las fracciones.

2) Esta disposición es aplicable por analogía cuando una deuda territorial o una deuda de renta haya de inscribirse a favor del tenedor de la cédula y el derecho haya de descomponerse en partes.

51. Inscripción del heredero fiduciario y del fideicomisario:

En la inscripción de un heredero fiduciario ha de expresarse al tiempo el derecho del fideicomisario, y cuando el heredero fiduciario quede libre de las limitaciones de sus facultades dispositivas, se hará constar de oficio esta liberación.

52. Inscripción del albacea testamentario:

Si existe un albacea testamentario nombrado, ha de ser inscrito de oficio al tiempo de practicarse la inscripción a favor del heredero, a no ser que el bien hereditario no esté sujeto a la administración del albacea.

53. Asientos de contradicción y cancelación practicados de oficio:

1) Si resulta que la Oficina registral ha practicado una inscripción con infracción de disposiciones legales, por virtud de la cual el libro registral ha resultado inexacto, habrá de practicarse de oficio un asiento de contradicción. Si una inscripción resulta ilícita por su contenido, habrá de ser cancelada de oficio.

2) En el caso de hipoteca, deuda territorial o deuda de renta no es

necesario, para la práctica de un asiento de contradicción, la presentación de la cédula cuando el asiento de contradicción tenga el contenido expresado en el párrafo 41, apartado 1.º, inciso 2.º Esta disposición no es aplicable cuando la cédula hipotecaria, de deuda territorial o de deuda de renta estén extendidas al portador.

54. Cargas públicas:

Las cargas públicas que recaigan sobre una finca están, como tales, excluidas de la inscripción en el libro registral, a no ser que su inscripción esté expresamente permitida u ordenada por la ley.

55. Notificación de las inscripciones:

Toda inscripción debe notificársele al solicitante, al propietario y a todas las personas que aparezcan en el libro registral, y a cuyo favor se haya practicado aquélla o cuyo derecho resulte perjudicado por la misma; la inscripción de un propietario debe notificarse también a aquellos a cuyo favor aparezca inscrita una hipoteca, una deuda territorial, una deuda de renta, una carga real u otro derecho semejante en el libro registral. Cada inscripción practicada en el folio de un «hogar familiar» debe notificarse también al concedente del mismo. Podrá renunciarse a la notificación.

Sección III. Cédula hipotecaria, de deuda territorial y de deuda de renta

56. Expedición y contenido de la cédula:

La cédula hipotecaria será expedida por la Oficina registral. Deberá contener la denominación de «cédula hipotecaria» y expresar la cuantía pecuniaria de la hipoteca y la finca gravada, así como ir provista de sello o timbre.

57. Restante contenido de la cédula:

1) La cédula hipotecaria deberá contener el número del folio registral y el contenido de las inscripciones relativas a la hipoteca. La finca gravada debe ser designada con el número correlativo con que esté consignada en la descripción del libro registral. Las prenotaciones cancelatorias relativas a la hipoteca, practicadas según el párrafo 1.179 del Código Civil, deben recogerse en la cédula hipotecaria.

2) Si varían los datos expresados en el apartado 1.º, incisos 1.º y 2.º, debe completarse la cédula hipotecaria a instancia del interesado, siempre que tal rectificación no se haya practicado ya en virtud de otras disposiciones.

58. Unión del título de deuda y la cédula:

1) Cuando se extienda un título relativo a un crédito garantizado con hipoteca, debe unirse el título a la cédula hipotecaria. Si el contenido del título se extiende a otros asuntos, es suficiente con que un extracto autorizado del mismo se una a la cédula hipotecaria.

2) Derogado por Ley de 20 de diciembre de 1963.

3) Para la prueba de que un título de deuda no ha sido extendido es suficiente con una declaración del propietario dirigida a ello.

59. Hipoteca solidaria:

1) Respecto de una hipoteca solidaria sólo puede expedirse una cédula hipotecaria.

2) Cuando los libros registrales de las fincas gravadas sean llevados por distintas Oficinas, cada una de ellas debe expedir una cédula especial respecto de cada finca cuyo folio registral esté a su cargo; las cédulas deberán unirse unas con otras.

60. Entrega de la cédula hipotecaria:

1) La cédula hipotecaria debe entregarse al propietario de la finca; en caso de expedición posterior, debe entregarse al acreedor.

2) Si indica un propietario o un acreedor distinto, se aplicará la disposición del párrafo 29, apartado 1.º, inciso 1.º, análogamente.

61. Cédula de hipoteca parcial:

1) Una cédula hipotecaria parcial puede expedirse por la Oficina registral, un Juzgado o un Notario.

2) La cédula hipotecaria parcial debe contener la denominación de «cédula hipotecaria parcial», así como una transcripción autorizada de los datos previstos en el párrafo 56, inciso 2.º, relativos a la cédula anterior, el importe parcial de la hipoteca a la que se refiere, e ir provista de firma y sello o timbre. Debe contener, además, una transcripción autorizada de los restantes datos de la cédula anterior y de las notas que se contuvieran en la misma. El título de deuda que estuviere unido a la cédula anterior, se unirá, en copia autorizada, a la cédula hipotecaria parcial.

3) La expedición de la cédula hipotecaria parcial se anotará en la cédula anterior.

62. Notas de inscripciones en la cédula:

1) Las inscripciones que se practiquen con relación a la hipoteca, se anotarán por la Oficina registral en la cédula hipotecaria; la nota deberá ir provista de firma y de sello o timbre. El inciso 1.º no es aplicable a los casos de prenotaciones cancelatorias practicadas según el párrafo 1.179 del Código Civil.

2) En los casos del párrafo 53, apartado 1.º, la Oficina registral debe exigir al poseedor de la cédula la presentación de la misma. Igualmente procederá cuando, en los casos de los párrafos 41, apartado 1.º, inciso 2.º, y 53, apartado 2.º, no se presente la cédula para anotar en ella la oposición.

63. Extensión posterior del gravamen:

Si tras la expedición de la cédula se grava con la hipoteca otra finca inscrita en la misma Oficina registral, habrá de hacerse constar la extensión del gravamen en la cédula anterior, en tanto no se otorgue una nueva cédula relativa a la hipoteca solidaria, y se completará el contenido de aquélla respecto de las demás fincas en la forma determinada en el párrafo 57.

64. Distribución de una hipoteca solidaria:

En caso de distribución de una hipoteca solidaria entre las distintas fincas, se extenderá una nueva cédula para cada finca.

65. Transformación de la hipoteca; cambio del crédito:

Si, en los casos de los párrafos 1.177, apartado 1.º, o 1.198 del Código Civil, una deuda territorial o una deuda de renta sustituye a la hipoteca, debe hacerse constar la inscripción del cambio de derechos en la cédula anterior, en tanto no se solicite la expedición de una nueva cédula, y se desglosará el título de deuda unido a la cédula.

66. Cédula común:

Si a un acreedor le corresponden diversas hipotecas que tienen el mismo rango, o que en el rango se suceden inmediatamente, se expedirá a su instancia y con consentimiento de los propietarios una única cédula que abarque todas las hipotecas.

67. Expedición de una nueva cédula:

Se accederá a la solicitud del titular dirigida a la expedición de una nueva cédula, cuando se presente la cédula anterior o la sentencia que declare la caducidad.

68. Contenido de la nueva cédula:

1) Cuando se expida una nueva cédula, deberá contener la indicación de que sustituye a la cédula anterior.

2) Las notas que se practiquen, según los párrafos 1.140, 1.145 y 1.157 del Código Civil, y se refieran a la relación jurídica entre el propietario y el acreedor, se trasladarán a la nueva cédula.

3) La expedición de la cédula se anotará en el libro registral.

69. Inutilización de la cédula:

Cuando se cancele una hipoteca, debe inutilizarse la cédula; lo mismo rige cuando ulteriormente se concluya la expedición de la cédula relativa a una hipoteca, o en el lugar de la cédula anterior se extienda una nueva cédula hipotecaria, una cédula de renta territorial o una cédula de deuda de renta. El título de deuda unido a la cédula anterior se desglosará y se devolverá hasta que deba unirse a una nueva cédula hipotecaria.

70. Cédula de deuda territorial y de deuda de renta:

1) Las disposiciones de los párrafos 56 a 69 son aplicables por analogía a las cédulas de deuda territorial y de deuda de renta. La cédula de renta debe indicar también el capital fijado para la redención.

2) Si la deuda territorial o la deuda de renta inscritas a favor del tenedor de la cédula está dividida en partes, debe expedirse una cédula especial para cada parte.

Sección IV. Recursos**71. Procedencia del recurso:**

1) Contra las decisiones de la Oficina registral procede el recurso de alzada.

2) Los recursos contra una inscripción son improcedentes. A través del recurso de alzada puede, sin embargo, solicitarse que se ordene a la Oficina registral la práctica de un asiento de contradicción, conforme al párrafo 53, o una cancelación.

72. Tribunal de alzada:

Sobre el recurso de alzada decide el Tribunal Territorial (Audiencia Provincial) en cuya circunscripción radique la sede de la Oficina registral.

73. Interposición del recurso:

1) El recurso puede interponerse ante la Oficina registral o ante el Tribunal de alzada.

2) El recurso debe interponerse mediante la presentación de un escrito o mediante una declaración de la cual deberá levantar acta la Oficina registral o la Secretaría del Tribunal de alzada.

74. Nuevas alegaciones:

El recurso puede apoyarse en nuevos hechos y pruebas.

75. Resolución por la Oficina registral:

Si la Oficina estima fundado el recurso habrá de resolverlo.

76. Medida provisional del Tribunal de alzada; eficacia aplazadora:

1) El Tribunal de alzada puede, antes de dictar sentencia, decretar una medida provisional, y en especial, instar a la Oficina registral a la práctica de una prenotación o un asiento de contradicción, o disponer que la ejecución de la decisión apelada quede en suspenso.

2) La prenotación o el asiento de contradicción serán cancelados de oficio cuando el recurso sea retirado o rechazado.

3) El recurso sólo tendrá eficacia aplazadora cuando vaya dirigido contra una disposición que fije una multa administrativa.

77. Fundamentación de la resolución del recurso:

La sentencia del Tribunal de apelación deberá expresar los fundamentos en que se base y comunicarse al recurrente.

78. Recursos ulteriores:

Contra la sentencia del Tribunal de apelación procede el «recurso ulterior», cuando la sentencia esté basada en una infracción legal. Las disposiciones de los párrafos 550, 561 y 563 de la Ley Procesal Civil son aplicables por analogía.

79. Tribunal competente para resolver el «recurso ulterior»:

1) Sobre el «recurso ulterior» decide el Tribunal Territorial Superior (Audiencia Territorial).

2) Si pretende el Tribunal Territorial Superior apartarse de la interpretación de una norma legal relativa al Derecho registral, en base a la cual se han dictado sentencias por diversos recursos en otros Tribunales Territoriales Superiores, o se haya publicado una decisión del Tribunal Supremo Federal, deberá presentar a éste los «recursos ulteriores», expresando los fundamentos de su interpretación legal. La resolución de la consulta se comunicará al recurrente.

3) En los casos del apartado 2.º decide sobre los «recursos ulteriores» el Tribunal Supremo Federal.

80. Interposición del «recurso ulterior»:

1) El «recurso ulterior» puede interponerse ante la Oficina registral, el Tribunal Territorial o el Tribunal Territorial Superior. Si se interpone a través de escrito, éste deberá ir firmado por Abogado. La asistencia de Abogado no es necesaria cuando el recurso se interponga por una Autoridad o por el Notario que haya solicitado la inscripción, en el caso del párrafo 15.

2) La Oficina registral y el Tribunal Territorial no están facultados para resolver el «recurso ulterior».

3) En lo demás son aplicables por analogía las normas sobre recursos.

81. Disposiciones complementarias:

1) Los recursos se resuelven, en los Tribunales Territoriales, por la Sala de lo Civil (denominada *Zivilkammer*), y en los Tribunales Territoriales Superiores, por la Sala de lo Civil (denominada *Zivilsenat*).

2) Las disposiciones de la Ley Procesal Civil sobre la exclusión y recusación de los Jueces, así como las disposiciones de los párrafos 136, 137 y 138 de la Ley de Organización de los Tribunales, son aplicables analógicamente.

Sección V. Modo de proceder la Oficina registral en casos especiales

I. Obligación de rectificar los libros registrales

82. Obligación de presentar la solicitud:

Si el libro registral ha devenido inexacto respecto de la inscripción del propietario, por haber sido transmitido el derecho fuera del libro regis-

tral, la Oficina debe imponer al propietario o al albacea, al que corresponda la administración de la herencia, la obligación de presentar la solicitud de rectificación del libro registral, y proporcionar los documentos necesarios para la rectificación de aquél. La Oficina registral debe aplazar esta medida mientras existan causas justificadas.

82. a) Rectificación de oficio:

Si se dan las circunstancias del párrafo 82, y no puede llevarse a cabo el procedimiento de rectificación obligatoria, o no hay perspectivas de éxito, el libro registral puede ser rectificado de oficio por la Oficina. La Oficina registral puede, en este caso, recurrir al Tribunal del Caudal Relicto para la indagación del heredero del propietario.

83. Deber de informar del Tribunal del Caudal Relicto:

El Tribunal del Caudal Relicto que haya expedido un certificado judicial de declaración de herederos o, en otro caso, haya indagado sobre los mismos, cuando sepa que una finca corresponde a una herencia, debe comunicar a la Oficina registral la muerte del causante y la identidad de los herederos. Si se abre un testamento o un contrato sucesorio, debe el Tribunal, cuando igualmente sepa que una finca corresponde a la herencia, comunicar la muerte del causante a la Oficina registral competente, y advertir a los herederos, siempre que conozca su paradero, que tras la muerte del causante, el libro registral ha resultado inexacto, y comunicarle qué bonificaciones fiscales existen por la rectificación del Registro.

II. *Cancelación de inscripciones sin objeto*

84. Concepto de inscripciones sin objeto:

1) La Oficina registral puede cancelar de oficio la inscripción de un derecho, conforme a las disposiciones siguientes, por carecer de objeto.

2) Una inscripción carece de objeto:

a) Cuando el derecho al que se refiere no subsiste o su nacimiento resulta imposible.

b) Cuando el derecho al que se refiere no puede ser ejercitado en lo sucesivo por razones de hecho.

3) Como derechos, en el sentido de los apartados 1.º y 2.º, se entienden también las prenotaciones, los asientos de contradicción, las limitaciones de disponer, las notas de expropiación y otras figuras análogas.

85. Incoación del procedimiento:

1) La Oficina registral sólo debe iniciar, en principio, el procedimiento de cancelación de inscripciones sin objeto, cuando especiales circunstancias externas den motivo para ello (como transcripción de folios registrales intrincados, enajenación parcial o nuevos gravámenes sobre una finca, solicitud por parte de uno de los interesados) y exista fundamento para suponer que la inscripción carece de objeto.

2) La Oficina registral decide a su libre arbitrio si el procedimiento de cancelación debe iniciarse y llevarse a cabo; esta decisión es irrevocable.

86. Iniciación del procedimiento a instancia de un interesado:

Si un interesado ha instado la iniciación del procedimiento de cancelación, la Oficina registral debe expresar las causas de la decisión, por la que rechaza la iniciación del procedimiento o sobresea el procedimiento iniciado.

87. Supuestos de cancelación:

La inscripción debe cancelarse:

a) Cuando de hechos o relaciones jurídicas, acreditados en la forma que determina la ley, resulte que la inscripción carece de objeto.

b) Cuando se notifique al interesado un aviso de cancelación, y éste no haya formalizado la impugnación dentro del plazo señalado por la Oficina registral.

c) Cuando a través de una resolución fundada se haga constar de manera firme que la inscripción carece de objeto.

88. Procedimiento:

1) La Oficina registral puede pedir al poseedor de cédulas hipotecarias, cédulas territoriales o cédulas de renta, o de documentos del tipo de los señalados en los parágrafos 1.154 y 1.155 del Código Civil, la presentación de los mismos.

2) El parágrafo 16 de la Ley sobre Actos de Jurisdicción Voluntaria es aplicable al aviso de cancelación (del parágrafo 87, letra b)) y a la resolución declarativa (del parágrafo 87, letra c)) de la siguiente forma:

a) Los parágrafos 174 y 175 de la Ordenanza Procesal Civil no son aplicables.

b) El aviso de cancelación (del parágrafo 87, letra b)) no puede notificarse públicamente.

c) La resolución declarativa (del párrafo 87, letra c)) también puede ser anunciada públicamente cuando la persona que deba ser notificada sea desconocida.

89. Recursos contra la resolución:

1) El recurso contra la resolución declarativa puede interponerse en un plazo de dos semanas, a contar desde la notificación de resolución apelada al recurrente. La Oficina registral y el Tribunal de alzada pueden señalar en casos especiales un plazo mayor en su resolución.

2) En el testimonio de la resolución destinado a la notificación debe advertirse si existe algún recurso permitido contra la resolución, y ante qué autoridad, en qué forma y durante qué plazo puede interponerse.

III. Clarificación del rango

90. Supuestos:

La Oficina registral puede, en casos especiales, y sobre todo, en el de transcripción de libros registrales intrincados, eliminar las confusiones y complicaciones en las relaciones de rango, tanto de oficio como a instancia de parte.

91. Iniciación del procedimiento:

1) Antes de transcribir un folio registral intrincado, debe examinar la Oficina registral si las relaciones de rango están confusas o embrolladas y si su clarificación resulta oportuna según las circunstancias. La Oficina registral decide en este punto a su libre arbitrio. La decisión es irrecurrible.

2) La decisión por la que se inicia el procedimiento ha de notificarse a todos los interesados.

3) La iniciación del procedimiento ha de anotarse en el libro registral.

4) La decisión por la que se rechaza una solicitud de iniciación del procedimiento ha de ponerse únicamente en conocimiento del presentante.

92. Interesados:

1) Se consideran interesados en el procedimiento:

a) Los propietarios inscritos al tiempo de practicarse la nota (a que se refiere el párrafo 91, apartado 3.º), y cuando la finca esté gravada

con una hipoteca, deuda territorial o deuda de renta solidaria, los propietarios inscritos de las demás fincas gravadas con uno de estos derechos.

b) Las personas que en el momento determinado en apartado anterior tengan inscrito a su favor un derecho sobre la finca, o sobre un derecho de la finca gravada, o un interés asegurado con una inscripción.

c) Las personas que invoquen un derecho sobre la finca, o sobre un derecho de la finca gravada, y lo acrediten a requerimiento de la Oficina registral o de uno de los interesados.

2) No se considera interesado a aquel cuyo derecho no resulte perjudicado por la clarificación del rango.

93. Obligación de notificación del titular inscrito:

Si el que figura como propietario en el libro registral o titular inscrito no es el verdadero titular, deberá notificarlo a la Oficina registral inmediatamente después de habérsele anunciado la decisión de iniciar el procedimiento e indicar lo que le sea conocido sobre la persona del verdadero titular. Al tiempo de anunciarse la decisión de iniciar el procedimiento, debe advertirse por escrito esta obligación de suministrar noticias.

94. Indagación sobre el titular:

1) La Oficina registral puede iniciar de oficio indagaciones sobre si la propiedad o un derecho real corresponden al titular inscrito o a otro, y reclamar las pruebas adecuadas al efecto. En qué medida es aplicable el parágrafo 35 lo decidirá, a su libre arbitrio, la Oficina registral.

2) Al titular indagado se le considerará también, desde el momento de su identificación, como interesado.

3) Si existe la duda sobre cuál de varias personas es el titular, se considerarán a todas ellas como titulares.

95. Cambio de titulares:

1) Si cambia en el transcurso del procedimiento la persona de un titular, se considerará al nuevo titular como interesado desde el momento en que su persona sea conocida por la Oficina registral.

2) Lo mismo tendrá lugar cuando en el transcurso del procedimiento se constituya un nuevo derecho sobre la finca, o sobre un derecho de la finca gravada, que resulte afectado por el procedimiento.

96. Nombramiento de un curador:

Si la persona o el paradero de un interesado o su representante son desconocidos, la Oficina registral podrá nombrar al interesado un cura-

dor para el procedimiento de clarificación del rango. En tal supuesto, sustituirá al Tribunal de Tutelas la Oficina registral.

97. Representante para las notificaciones:

1) Si un interesado no reside en Alemania, y no ha nombrado un representante que resida en ella, puede ordenarle la Oficina registral que nombre un representante que resida en Alemania para la recepción de las notificaciones destinadas a él y para actuar en el procedimiento.

2) Si la Oficina registral ha ordenado lo anterior, y mientras el interesado no nombre representante, podrá actuarse de manera que, tras el emplazamiento, todas las notificaciones posteriores se envíen por correo con la dirección del lugar de residencia del interesado; en los envíos deberá consignarse la expresión «certificado». La citación se tendrá por realizada con el envío por correo, incluso cuando sea devuelta al remitente.

98. Prohibición de notificaciones públicas:

Las notificaciones públicas son improcedentes.

99. Presentación de documentos:

La Oficina registral puede pedir a los poseedores de cédulas hipotecarias, de deudas territoriales y de deudas de renta, así como de los documentos del tipo de los señalados en los parágrafos 1.154 y 1.155 del Código Civil, la presentación de tales documentos.

100. Emplazamiento:

La Oficina registral debe emplazar a los interesados para la clarificación de las relaciones de rango. La citación debe contener la advertencia de que aquélla podría actuar sin tener en cuenta la ausencia del interesado en la clarificación de las relaciones de rango.

101. Plazo para la comparecencia:

1) El plazo entre la citación y la comparecencia debe ser, al menos, de dos semanas.

2) Esta disposición no es aplicable a los casos de suspensión o continuación del procedimiento. Los citados para la primera comparecencia no necesitan ser citados para las posteriores, si éstas habían sido anunciadas.

102. Audiencia:

1) En la audiencia ha de procurar la Oficina registral llevar a los interesados a un acuerdo sobre una clara organización del rango. Si llegan a un acuerdo los interesados que hayan comparecido, la Oficina registral levantará acta del acuerdo. Un interesado que no haya comparecido puede manifestar su asentimiento al acuerdo en documento público o legitimado.

2) Si se ponen de acuerdo los interesados, deberá transcribirse el libro registral de conformidad con el acuerdo.

103. Propuesta de la Oficina registral:

Si no se ponen de acuerdo los interesados, la Oficina registral les hará una propuesta para una nueva ordenación del rango. Podrá proponerse una modificación de las relaciones de rango preexistentes, en tanto sea requerida para lograr una clara ordenación del rango.

104. Oposición a la propuesta:

1) La propuesta deberá notificarse a los interesados con la advertencia de que durante el plazo de un mes, a contar de la notificación, podrán formular su oposición ante la Oficina registral. En casos especiales puede concederse un plazo más largo.

2) La oposición deberá ser formulada por escrito o por declaración, de la que deberá levantar acta el Secretario de la Oficina; en este último caso, se considerará respetado el plazo cuando la declaración sea formulada dentro del mismo.

105. Reposición de los trámites al anterior estado:

1) La Oficina registral concederá al interesado que, sin culpa suya, se viera imposibilitado de utilizar el plazo, y a instancia del mismo, la reposición de los trámites al anterior estado, si dentro de las dos semanas, a contar desde la eliminación del obstáculo, formula la oposición y prueba los hechos que determinen la necesidad de reposición.

2) La decisión, a través de la cual se acceda a la reposición, es inapelable; contra la decisión por la que se rechaza la solicitud de reposición por ser improcedente, se admite el recurso de alzada con arreglo a las disposiciones de la Ley sobre Actos de Jurisdicción Voluntaria.

3) La reposición no podrá ser solicitada después de haberse inscrito la nueva ordenación del rango, o de haber transcurrido un año desde que expiró el plazo no utilizado.

106. Suspensión del procedimiento:

1) Cuando esté pendiente un litigio que tenga por objeto las relaciones de rango relativas a una finca, se suspenderá el procedimiento a instancia de un interesado, hasta la resolución de aquel litigio.

2) La Oficina registral puede suspender de oficio el procedimiento y señalar a los interesados o a alguno de ellos un plazo para aportar el fallo judicial, cuando el establecimiento de una nueva ordenación del rango dependa de la decisión de un litigio sobre las relaciones de rango anteriores.

107. Continuación del procedimiento:

Resuelto el litigio, la Oficina registral continuará el procedimiento en cuanto sea necesario para lograr una clara ordenación del rango.

108. Fijación de la nueva ordenación del rango:

1) Transcurrido el plazo de oposición, la Oficina registral fijará, mediante una resolución, la nueva ordenación del rango, siempre que no haya motivo para hacer una nueva propuesta. Al tiempo decidirá sobre las oposiciones no resueltas, y la decisión deberá expresar los fundamentos en que se base.

2) Una vez resuelta una oposición, comunicará la decisión a todos los interesados.

109. Sobreseimiento del procedimiento:

La Oficina registral podrá sobreseer en cualquier tiempo el procedimiento, cuando de su continuación no espere ningún resultado. La decisión de sobreseimiento es inapelable.

110. Recurso de alzada:

1) Si la Oficina ha fijado en su resolución una nueva ordenación del rango, decidiendo sobre una oposición, podrá admitirse contra aquélla un recurso de alzada, de conformidad con los preceptos de la Ley sobre Actos de Jurisdicción Voluntaria.

2) Un recurso ulterior al de queja es improcedente.

111. Transcripción del libro registral:

Fijada la nueva ordenación del rango mediante resolución que tenga fuerza de cosa juzgada, la Oficina registral transcribirá el libro con arreglo a la nueva ordenación.

112. Nueva ordenación del rango:

Una vez inscrita la nueva ordenación del rango, sustituirá a la anterior.

113. Cancelación de la nota practicada por incoación del procedimiento:

Una vez inscrita la nueva ordenación del rango o sobreseído el procedimiento, se cancelará la nota practicada por incoación del procedimiento.

114. Costas del procedimiento:

Las costas del procedimiento en primera instancia se distribuirán por la Oficina registral a su justo criterio.

115. Costas de un litigio resuelto:

Si durante el procedimiento se ha resuelto un litigio pendiente, cada parte cargará con las costas extrajudiciales que le correspondan. Las costas judiciales serán suprimidas.

Sección VI. Disposiciones transitorias y finales**116. Entrada en vigor:**

1) Esta ley entrará en vigor, en cuanto se refiere al establecimiento de los libros registrales, al mismo tiempo que el Código Civil, y en lo restante entrará en vigor en cada circunscripción registral, en el momento en que los libros registrales puedan considerarse establecidos.

2) Los artículos 2 a 5, 32 y 55 de la Ley de Introducción al Código Civil son aplicables analógicamente.

117. Subsistencia de los Derechos territoriales:

En la medida en que la Ley de Introducción al Código Civil permite la vigencia de los Derechos territoriales, regirán también las disposiciones de los Derechos territoriales sobre la institución registral.

118. Subsistencia de derechos inmobiliarios especiales:

1) Las disposiciones del párrafo 20 y del párrafo 22, apartado 2.º, sobre el derecho de superficie son aplicables analógicamente a los

derechos mencionados en los artículos 63 y 68 de la Ley de Introducción al Código Civil.

2) Si en el folio correspondiente a una finca figura inscrito un derecho del tipo de los señalados en los artículos 63 y 68 de la Ley de Introducción al Código Civil, podrá dedicarse a este derecho, a instancia de parte, un folio propio. Esto se hará de oficio cuando el derecho sea enajenado o gravado. La apertura de un folio especial será anotada en el folio de la finca.

3) Las leyes territoriales pueden determinar que, en lugar de las disposiciones del apartado 2.º, se apliquen analógicamente las disposiciones de los párrafos 14 a 17 del Decreto sobre el derecho de superficie.

119. Libros anteriores:

Los libros que se hubiesen llevado conforme a las disposiciones anteriormente vigentes, tendrán la consideración de libros registrales en el sentido de esta ley.

120. Diversos libros antiguos destinados a una sola finca:

Si, según lo señalado en el párrafo 119, fueren llevados varios libros, cada finca debe tener un lugar especial en uno de ellos. A este lugar remitirán las inscripciones que figuren en los demás libros. El lugar dedicado a la finca en el libro principal, y las inscripciones en que se hubiera hecho la remisión, tendrán la consideración, conjuntamente, de folio registral.

121. Designación de las fincas en los libros antiguos:

Si en los libros que, según el párrafo 119, tienen la consideración de libros registrales, no se designara a las fincas conforme establece el párrafo 2.º, apartado 2.º, se efectuará esta designación de oficio.

122. Apertura posterior de folios registrales:

El procedimiento para la inscripción de fincas a las que no se hubiese destinado un folio propio al instalarse los nuevos Registros, se determinará por Decreto del Ministerio de Justicia.

123. Reconstrucción de los libros territoriales:

Los gobiernos territoriales o las autoridades territoriales superiores por ellos designadas podrán determinar, a través de reglamentos, el pro-

cedimiento dirigido a la reconstrucción de los libros registrales total o parcialmente destruidos o perdidos, así como para la readquisición de los documentos señalados en el parágrafo 10, apartado 1.º, que se hubiesen destruido o perdido. Podrán determinar también en qué forma se sustituirán las inscripciones que necesariamente tengan que practicarse para producir una modificación jurídica, hasta la reconstrucción del libro registral.

124. Examen de las actas registrales:

El Ministerio de Justicia podrá dictar Ordenes sobre el examen de las actas registrales y sobre la expedición de copias, sin perjuicio de lo dispuesto en el parágrafo 12.

ANTONIO PAU PEDRÓN
Registrador de la Propiedad

BIBLIOGRAFIA

- ARNOLD, MEYER, STOLTE: *Rechtspflegergesetz*, 1978.
 BALSER, BÖGNER: *Vollstreckung im Grundbuch*, 1967.
 BAUER, HAUSCHILD, SCHÄFER: *Grundbucheintragungen*, 1959.
 BAUR: *Lehrbuch des Sachenrechts*, 1978.
 BENDEL, SIMMERDING: *Grundbuch, Grundstücke, Grenze*, 1978.
 BRAND, SCHNITZLER: *Verfahren in Grundbuchsachen*, 1957.
 DAIMER, REITHMANN: *Die Prüfungs- und Belehrungspflicht des Notars*, 1974.
 EICKMANN: *Grundbuchverfahrensrecht*, 1978.
 EICHMANN, GUROWSKI: *Grundbuchrecht*, 1977.
 EICKMANN, HAEGELE, RIEDEL: *Rechtspflegergesetz*, 1970.
 GANTZER: *Grundbuchordnung*, 1973.
 GLASER: *Das Grundbuchwesen*, 1953.
 GÜTHE, TRIEBEL: *Grundbuchordnung*, 1936.
 HAEGELE: *Grundstückverkehrsbeschränkungen*, 1970.
 HARTWIG: *Sachenrecht und Wertpapierrecht*, 1974.
 HEDEMANN: *Sachenrecht*, 1960.
 HEROLD: *Grundstücksrecht*, 1963.
 HESSE, SAAGE, FISCHER: *Grundbuchordnung*, 1957.
 HOCH: *Sachenrecht*, 1967.
 HONISCH: *Grundbuchschule*, 1967.
 HORBER: *Grundbuchordnung*, 1978.
 KEHRER, BÜHLER, SCHÖN, TRÖSTER: *Notar und Grundbuch*, 1971.
 KORINTENBERG, ACKERMANN, LAPPE: *Kostenordnung*, 1978.
 KRÄMER, ILLNER: *Grundbuchpraxis in Baden*, 1961.
 KRIEDEL: *Grundstücksteilungen und Grundstücksvereinigungen*, 1967.
 KURANDT: *Grundbuch und Liegenschaftskataster*, 1957.
 KUNTZE, ERTL, HERRMANN, EICKMANN: *Grundbuchrecht*, 1974.
 LANGE: *Sachenrecht*, 1967.

- LENT, SCHWAB: *Sachenrecht*, 1977.
LÖFFLER: *Grundbuch und Grundstücksrecht*, 1969.
LÖSCHER: *Grundbuchrecht*, 1974.
MEIKEL, IMHOF, RIEDEL: *Grundbuchrecht*, 1965.
NOAK: *Liegenschaftsrecht*, 1975.
QUANDT: *Zwangsvollstreckung in das Grundbuch*, 1960.
REICHEL: *Die Stellung des Rechtspflegers in der Gerichtsorganisation*, 1979.
RICHTER: *Das materielle und das formelle Grundbuchrecht in seiner Beziehung zum Liegenschaftskataster*, 1950.
RIGGERS: *Grundbuchrecht*, 1967.
RIPFEL: *Grundbuchrecht*, 1961.
ROHS: *Die Geschäftsführung der Notare*, 1974.
SCHÖNFELDER, HOCH: *Prüfe Dein Wissen, Sachenrecht*, 1968.
SECKELMANN: *Die Grundschild als Sicherungsmittel*, 1965.
STROMBECK: *Grundriss des Liegenschaftskatasters*, 1959.
THIEME: *Grundbuchordnung, Kommentar*, 1955.
WESTERMANN: *Lehrbuch des Sachenrechts*, 1969.
WOLFF, RAISER: *Sachenrecht*, 1970.