

El Registro de la Propiedad en Portugal

(Continuación.)

SUMARIO: TÍTULO VII: DE LA CONCORDANCIA ENTRE EL REGISTRO Y LA REALIDAD: PUBLICIDAD FORMAL. 141) Consideraciones generales. *Capítulo 1.º Medios de obtención de la concordancia entre Registro y realidad.* 142) Principio general. 143) Primera inscripción. Cómo obtenerla. 144) La acción de justificación judicial. 145) Justificación de la posesión a efectos de su inscripción. 146) La justificación notarial. En qué consiste. *Capítulo 2.º De la reanudación del tracto.* 147) Antecedentes y regulación actual. *Capítulo 3.º De la purga o liberación de gravámenes y cargas, extinguidos, pero no cancelados.* 148) Idea general. Su regulación. *Capítulo 4.º De la modificación de entidades hipotecarias.* 149) Supuestos regulados en el Código de Registro predial. *Capítulo 5.º Errores: rectificación.* 150) Sus clases. 151) Procedimiento para su rectificación. 152) Asiento idóneo para la rectificación y salvedad de los derechos de tercero. *Capítulo 6.º De la publicidad formal.* 153) Razón de su inclusión en este título. 154) Principio general. 155) Medios de obtener tal publicidad. 156) Requisitos según sus distintas clases.—TÍTULO VIII: LOS PRINCIPIOS HIPOTECARIOS EN EL SISTEMA PORTUGUÉS. 157) Consideraciones generales. *Capítulo 1.º El principio de inscripción.* 158) Naturaleza de la inscripción: regla general. 159) La inscripción de la hipoteca: valor jurídico. *Capítulo 2.º El principio de legalidad.* 160) Formulación legal. Alcance. 161) Límite a la función calificadora. El deber de registro «provisorio» en el conservador. 162) Recursos. Sus clases. Naturaleza. 163) Recurso contencioso. 164) Recurso o reclamación jerárquico. *Capítulo 3.º Del principio de prioridad.* 165) Prioridad en su doble aspecto, sustantivo y formal. 166) Excepción al criterio general expuesto. *Capítulo 4.º El principio del tracto sucesivo.* 167) Su carácter en el sistema portugués. 168) Formulación legal. Exégesis del artículo 13 del Código de Registro predial. *Capítulo 5.º Principio de publicidad.* 169) Consideraciones generales. 170) El artículo 7.º del Código. El tercero: su noción. *Capítulo 6.º El principio de legitimación.* 171) Formulación legal. 172) Consecuencias sustantivas. 173) Consecuencias procesales. *Capítulo 7.º El principio de rogación o instancia.* 174) Su regulación. El libro-diario. 175) Personas que pueden solicitar las formalidades registrales. *Capítulo 8.º Del principio de especialidad.* 176) Consideraciones generales. 177) Manifestaciones del principio: a) En cuanto a bienes. b) En cuanto a los derechos de su titularidad.—TÍTULO IX: DEL REGISTRO OBLIGATORIO: REGISTRO Y CATASTRO. *Capítulo 1.º Re-*

gistro obligatorio. 178) Consideraciones generales. 179) Su naturaleza jurídica. 180) Plazo para la presentación de los títulos en el Registro. 181) Medios de asegurar el efectivo registro de los actos. *Capítulo 2.º Catastro y Registro: Conexión entre ambos*. 182) Antecedentes. 183) Técnica del Catastro. Reflejo de los predios en el mismo.

TÍTULO VII.—DE LA CONCORDANCIA ENTRE EL REGISTRO Y LA REALIDAD: PUBLICIDAD FORMAL

141) *Consideraciones generales.*

Examinando el título III del Código de Registro predial, que se ocupa de esta cuestión, nos parece que el legislador portugués se ha inspirado directamente en el sistema español (166). Con las salvedades que la naturaleza peculiar del procedimiento judicial impone, y el alcance atribuido a la función notarial, en esencia hay evidente paralelo entre uno y otro ordenamiento en este punto. Lo que se debe entender por discordancia o no concordancia, mejor dicho, tiene un mismo significado, conforme al artículo 197 del Código de Registro predial, que a tenor del artículo 198 de la Ley Hipotecaria. Los medios para lograr el paralelismo entre registro y realidad son también coincidentes, excepción hecha de la inmatriculación, en base a título público (art. 205 de la Ley y 298 del Reglamento) o de la certificación del artículo 206, apartados b) y e) del artículo 199, no previsto en la legislación portuguesa. Hay, pues, un procedimiento judicial, de trámite sustancialmente idéntico al expediente de dominio —de doble utilización, para primera inscripción y reanudación de tracto—, y hay una intervención notarial, equivalente a las Actas reguladas en el artículo 203 de nuestra Ley. Insistimos: con la modalidad que tipifica el proceso judicial y la función notarial, en derecho portugués.

(166) Decimos esto habida cuenta la posterior fecha de vigencia del Código de Registro predial portugués.

CAPÍTULO 1.º MEDIOS DE OBTENCIÓN DE LA CONCORDANCIA
ENTRE REGISTRO Y REALIDAD.

142) *Principio general.*

Viene consignado en el artículo 197 ya aludido. Dice así: «La concordancia del Registro con la realidad jurídica se hace efectiva, según los casos, por la primera inscripción del Derecho inmobiliario no inscrito a favor de persona alguna, por el establecimiento del tracto sucesivo, o por su reanudación cuando se hubiere interrumpido o por la purga o liberación de los gravámenes y cargas que, extinguidos, no hubieran sido cancelados» (*Idéntico al artículo 198 de la Ley Hipotecaria española*).

Ha de llamar la atención esa expresión de «establecimiento del tracto sucesivo». Quiere decir, que es inexcusable que se haga constar como punto de partida el derecho del transmitente, o constituyente del gravamen, en asiento de *carácter definitivo*; que ese primer eslabón de la cadena que reflejará el historial jurídico del predio sea «publicado» por inscripción no provisoria, sino definitiva. Es claro al respecto el artículo 13 del Código de Registro predial, que consagra el principio del tracto y del que en su lugar nos ocuparemos. La titularidad dispositiva tiene ahí, en este primer asiento, su punto de partida: para que la formalidad subsiguiente pueda extenderse en los libros, en el acto jurídico que la provoque, tuvo que haber intervenido inexcusablemente el titular registral o persona que legalmente ostente su representación. Y así van encadenándose uno y otro asientos, y todos completarán la gráfica jurídica sobre el inmueble.

143) *Primera inscripción. Cómo obtenerla.*

El artículo 198 del Código de Registro predial prevé la entrada en juego de la titulación supletoria, en supuestos de carencia total de la original o deficiencia probatoria en la misma que impida la inscripción pertinente.

Dice así: «Los adquirentes de derechos sobre predios no descritos en el Registro predial o descritos, pero sobre los cuales no exista inscripción de transmisión, dominio o mera posesión, que no dispongan de documento bastante para la prueba de su derecho, pueden obtener la respectiva inscripción notarial». Comentando este precepto, dice VEIGA DA GAMA (167) que ambos medios—judicial o notarial—entrarán en juego, tanto cuando el pretenzor del asiento carezca en absoluto de documentación, como cuando ésta fuere defectuosa o insuficiente, para que aquél sea definitivo. Así lo deduce de la expresión del artículo 198, «que no disponga de documento bastante para la prueba de su derecho», y entendemos certera tal interpretación, pues no cabe posición más precariamente probatoria a este objeto que la de quien está falto de título por irrelevante que sea el valor de éste.

144) *La acción de justificación judicial.*

En los artículos 199 a 204, ambos inclusive, está en rigor contenido el trámite a seguir, que procuraremos exponer con el mayor esquematismo:

a) *Juez competente.*—Lo será el de la comarca en la que estuviere situado el predio objeto de la acción, y si la finca radicare en más de una comarca, la de aquel a la que correspondiera la mayor parte (168).

b) *Incoación.*—Tiene lugar mediante escrito en el que se haga constar la causa adquisitiva del derecho invocado y pidiendo que previa citación del Ministerio Público y llamamiento a las personas ignoradas o inciertas sea reconocido el derecho alegado (aunque nada indique el Código entendemos debe identificarse el predio en el escrito).

Caso de que el predio estuviere inscrito en la matriz (catastral) a nombre de persona distinta del solicitante, deberá ser citada, y si hubiere fallecido, sus herederos o representantes.

(167) Obra citada, pág. 179.

(168) Artículos 199, 1) y 3).

c) *Prueba*.—Se ofrecerá la testifical, que no será superior a cinco, y se presentarán, además de otros que se estimen oportunos, los siguientes documentos: 1) Certificación acreditativa de no estar la finca o predio descrito en el Registro predial; o si lo estuviera ya, certificación literal de su descripción y todas las inscripciones y «avermientos» vigentes que a él se refieran. 2) Certificación literal de la inscripción en el Catastro (matricial, se denomina) de la finca, o cuando no obrare, certificación de haberse formalizado la participación a este fin.

d) *Oposición: efectos*.—Bien el Ministerio Público, ya cualquier interesado, puede formular oposición a la pretensión del solicitante, dentro de los diez días siguientes a la citación, por simple requerimiento—comparecencia—, y en el caso de haberse formalizado, el Juez, por simple despacho—providencia, interpretamos—, declarará sin efecto la pretensión, reservándose a las partes su acción en procedimiento ordinario.

Obsérvese que aquí no dirime, como en nuestro ordenamiento es obligado, conforme a la regla «quinta» del artículo 201 de la Ley.

e) *Título inscribible*.—Concluido el período de prueba y transcurrido el de oposición sin haberse ésta deducido, el Juez, en término de diez días, a contar de éste, dictará sentencia, certificación de la cual—testimonio—servirá de título para la práctica de la inscripción.

Contra la sentencia puede interponerse recurso, por el Ministerio Público o por el requirente, en los términos generales, el cual se sustanciará y decidirá, como el de agravio en materia civil.

Si se desestimara la acción por falta de pruebas, ello no obsta a que pueda el solicitante instar nuevamente la justificación.

145) *Justificación de la posesión a efectos de su inscripción.*

El artículo 208 añade que «lo dispuesto en los artículos precedentes es aplicable a la justificación de la mera posesión para efectos de registro». Al examinar los actos sujetos a inscripción hemos visto que entre ellos se encuentra en el sistema portugués la posesión como hecho. Mera posesión es, al decir del civilista GUNHA GONÇALVES, la

que no se funda en título alguno, ni proviene de transmisión por quien la ejercía legítimamente...; recae sobre cosa que no tenía dueño conocido. Por ello, según VEIGA DA GAMA, ha de probar el pretensor de su inscripción, en este procedimiento, conforme al artículo 524 del Código civil, *estar poseyendo* «pacífica, pública y continuadamente por tiempo de cinco años».

El título para la inscripción es el mismo: certificación—testimonio—de la sentencia dictada en que se reconoce la posesión.

Es de destacar la trascendencia que la inscripción de posesión tiene a efectos de prescripción. El artículo 526 del Código civil limita, cuando media buena fe y justo título, a cinco años, contados desde la inscripción en el Registro, el plazo para la prescripción adquisitiva.

146) *La justificación notarial. En qué consiste.*

Indicaremos, como en la acción de justificación judicial, abreviadamente, la idea de este medio. Se trata de una declaración que hace el titular del derecho, conforme a la matriz catastral, en escritura pública, corroborada por tres testigos, calificados de idóneos por el Notario autorizante, en la que se afirme que con exclusión de cualquier otro, el declarante es el titular efectivo del derecho de que se trata, indicando causa de adquisición, y las circunstancias que le impiden probarlo por los medios normales (art. 210).

Cabe que tal declaración la verifiquen su representante voluntario o mandatario con los requisitos formales exigidos, representantes legales o aquellos que de él hubieren adquirido el derecho por sucesión o contrato.

No pueden ser testigos las personas que a tenor del Código del Notariado tampoco puedan intervenir como testigos instrumentales, ni los parientes de los interesados y sus cónyuges.

Circunstancias de la escritura.—Han de ser descritos en ella los predios, en base a las cadernetas prediales actualizadas o del certificado literal de la inscripción matricial—Catastro—extendida en plazo no superior a los treinta días precedentes, a nombre de los titulares.

Deberá tenerse en cuenta lo prevenido para la justificación ju-

dicial en el artículo 200 y que ya se señaló oportunamente: es decir, que se haya librado certificación del registro, acreditativa de no estar el predio descrito, o de estarlo, literal de cuanta inscripción o «averbamento» vigentes, le afecten.

Base inexcusable para la utilización de este medio es que el derecho a justificar figure inscrito en la matriz del Catastro: sólo así cabe su empleo (art. 209).

El Notario autorizante advertirá a los testigos de que incurrirán en responsabilidad civil y criminal en el supuesto de falsedad en sus declaraciones, advertencia que deberá constar ha sido hecha, en el texto de la escritura (art. 211).

Publicación de la escritura. Oposición.—Extendida que sea (autorizada) con cargo a los interesados, el Notario hará publicar en uno de los periódicos diarios de mayor circulación de la capital del Concejó extracto de la escritura, en el que se contendrá: identidad de los otorgantes, indicación del derecho justificado, causa adquisitiva alegada y los datos que identifiquen suficientemente el predio. A falta de periódico en el Concejó, se publicará en uno «de los más leídos en la región» (169).

Oposición.—Caso de formularse, ésta habrá de ser interpuesta ante el Juez, requiriendo a éste para que oficie inmediatamente al Notario, comunicándole la existencia de la oposición.

El Notario, así que reciba la comunicación oficial del Juzgado, se abstendrá de expedir copia, e igualmente no librará ninguna hasta que no hayan transcurrido los treinta días de plazo contados desde la publicación de la escritura en el periódico respectivo.

Título para la inscripción.—La certificación—copia—de la escritura en la que el Notario deberá hacer constar la publicación afectuada y la inexistencia de oposición.

* * *

Por último, tanto las inscripciones en base a justificación judicial como por escritura notarial, revestirán carácter definitivo, así que en la matriz del Catastro obre ya la titularidad del justificante.

CAPÍTULO 2.º DE LA REANUDACIÓN DEL TRACTO.

147) *Antecedentes y regulación actual.*

El fenómeno de la interrupción del tracto, en la mayor parte de las veces, por no decir todas, causado por el descuido de los adquirentes que no han procurado acudir al Registro para que su titularidad figurara en el folio respectivo y enlazara así con las precedentes transmisiones del predio y también por el carácter facultativo de la inscripción, fué observado y valorado en su justo alcance por el legislador portugués, que aun antes de la puesta en vigor del actual Código de Registro predial ya trató de establecer un medio que permitiera anudar los precedentes registrales con la titularidad presente o actual. Así, en el Decreto-Ley de 18 de mayo de 1956, que introdujo la justificación notarial como forma de suplir, a los efectos de registro, la falta o insuficiencia de los títulos, en su artículo 22 ya preveía su utilización para la reanudación del tracto (170).

Este artículo pasó a ser el hoy 215 del Código de Registro predial, en el que se dice:

«La intervención del titular de la última inscripción en vigor, de transmisión, dominio o de mera posesión, exigida por el tracto sucesivo, puede ser suprimida por medio de la justificación judicial o notarial, en las condiciones y términos previstos en anteriores artículos con las alteraciones de los siguientes».

(170) «A larga fecha se remonta la institución del Registro predial y su carácter facultativo hacen que con frecuencia las inscripciones vigentes sobre muchos predios descritos en las Conservatorias se encuentren desactualizadas.

Derechos que una vez fueron llevados al Registro y posteriormente se transmitieron a través de múltiples generaciones, por abandono de los sucesivos adquirentes, aparecen inscritos a nombre de personas totalmente extrañas al interesado al que actualmente pertenecen. Por exigencia de la Ley, cuando este último pretenda inscribir su derecho tendrá que acreditar—identificándolos—los sujetos de todas las transmisiones intermedias, a partir del titular inscrito y presentar la documentación que pruebe los actos y hechos jurídicos determinantes de cada una de ellas. Con el curso de los años la reconstitución en base de los títulos respectivos de las transmisiones operadas es por demás—muchas veces—muy difícil, si no prácticamente imposible, principalmente cuando alguna de ellas hayan sido consecuencia de actos sucesivos» (Relatorio al Decreto-Ley 40.603, de 18 de mayo de 1956).

Veámoslas, examinando tales procedimientos de aplicación, a esta finalidad:

a) *Supuesto de empleo de la justificación judicial: tramitación.* En el escrito deberá el requirente reconstituir—reseñar—las sucesivas transmisiones operadas, a partir de la persona a favor de la cual aparece extendida la última inscripción, especificando las causas e identificando los sujetos.

Se dará traslado de la petición al Ministerio Público y se citará al titular de la última inscripción, y si hubiere fallecido, a sus herederos o representantes.

Con el escrito inicial se aportarán las certificaciones ya previstas como necesarias en la petición de justificación para la primera inscripción (ya citadas en su lugar) y los documentos que prueben las transmisiones realizadas, o bien manifestación de no poseerlos o ya las certificaciones relativas a las liquidaciones del impuesto sucesorio o de «sis» (*inter vivos*) que no consten en la certificación de la matriz catastral. Cuando en la Sección de Hacienda se indique no tienen posibilidad de certificar de estos extremos últimos, no obstaculizará tal circunstancia, la inscripción.

b) *Idem del de justificación notarial.*—La finalidad de la escritura a tenor del artículo 218 va encaminada a la reanudación del tracto sucesivo, desde la última inscripción vigente de transmisión, dominio o mera posesión, reconstituyéndose el historial por medio de las declaraciones prestadas en la escritura por el interesado, confirmadas por tres testigos.

Son de aplicación las propias normas previstas para la justificación judicial que acaban de indicarse, con la excepción de no ser necesario el traslado al Ministerio Público, ni la citación al último titular. La escritura se adaptará en lo posible a las restantes previsiones del procedimiento ante el Juez.

* * *

En la sentencia que ponga término a este medio judicial, deben detallarse las transmisiones intermedias «averiguadas», con expresión de su causa y nombre o identificación de los interesados.

CAPÍTULO 3.º DE LA PURGA O LIBERACIÓN DE GRAVÁMENES
Y CARGAS, EXTINGUIDOS, PERO NO CANCELADOS.

148) *Idea general. Su regulación.*

No ha pasado inadvertida al legislador portugués la hipótesis de que pueda el Registro denotar la existencia de gravámenes sobre predios que, conforme a la legislación sustantiva, o bien por haberse cumplido las condiciones que estaban a afectas, son inoperantes; están, en una palabra, extinguidos. Hacer constar en los libros tal hecho, ¿qué duda cabe?, procura un auténtico paralelismo con la realidad, y de otra parte asigna claridad al historial del inmueble, limpiándole del fárrago de estas declaraciones sin efecto. Tres artículos (220, 221 y 222) dedica el Código de Registro predial a esta cuestión.

El primero nos indica que esta cancelación del gravamen extinguido puede practicarse con la presentación del título acreditativo de haberse producido el acto causa de la extinción; pero es verosímil que en no pocas ocasiones carezcan de dicha prueba, y entonces prevé el legislador la utilización de la acción de justificación judicial, que se adaptará a la tramitación y exigencias ya expuestas precedentemente.

El título para la cancelación, cuando se haya interpuesto el medio judicial que queda dicho, es el certificado—testimonio—de la sentencia.

El tercero de los artículos contempla supuestos de caducidad: enuncia como tales los de embargo y prenda, y las inscripciones provisionales de acción, hipoteca y consignación por rendimientos no superiores a 5.000 escudos, que caducarán a los diez años de su fecha, si no son renovados por «averbamento» a simple requerimiento de persona legítima para ello.

Llegado el momento de su caducidad, los conservadores, de oficio, deben extender los «averbamentos»—formalidad idónea, como hemos visto en otro lugar—para este asiento negativo.

CAPÍTULO 4.º DE LA MODIFICACIÓN DE ENTIDADES HIPOTECARIAS.

Las alteraciones de los predios [ya dentro del Registro por su identificación en el libro B) de descripciones] deben ser reflejadas a medida que se produzcan, pues con ello, y en cuanto a este elemento físico, se alcanzará el paralelismo anhelado entre realidad y registro.

149) *Supuestos regulados en el Código de Registro predial.*

a) *Agrupación.*—Se ocupa de la cuestión el artículo 156 del Código de Registro predial, en el que se dice:

Cuando fuere sometido a registro algún título que tenga por objeto un predio formado por dos o más ya descritos, por medio de «averbamento» se hará constar en el folio de cada uno de ellos, que quedan entre sí agrupados (anexados, reza el texto legal), constituyendo un solo predio. En uno de estos «averbamentos» o asientos se dejan consignadas las alteraciones físicas operadas, consecuencia de la agrupación y títulos que sirvieron de base para ella, sin que se haga preciso en los demás «averbamentos», extendidos en los folios de los demás predios, tal aclaración.

b) *Agregación.*—Trata de este fenómeno el artículo 158: en las parcelas objeto de agregación se hace constar por «averbamento» que pasan a formar parte de la finca que las absorbe y en ésta por «averbamento» se explica el fenómeno y se aclaran y detallan las alteraciones en la descripción consecuencia de la agregación.

c) *Alteraciones en la descripción de inmuebles.*—Se prevé esta posibilidad ya como resultado de segregaciones o agregaciones, bien como derivado de agrupaciones, cuando la identificación del nuevo predio no está clara: la duda o dificultad puede ser reparada a costa de los interesados, pidiéndolo así éstos del conservador, y que se inutilicen las descripciones anteriores. Esta anulación, por medio de «averbamento», ha de reflejar el número de la nueva descripción, folio

y libro en que fué extendida. Se cuidará de que se actualicen las notas de referencia existentes en las descripciones inutilizadas.

Y en suma, se prevé esta hipótesis en otros supuestos como en el caso de construcción por los titulares del derecho de superficie, etcétera. Medidas todas plausibles y que tienden a procurar esa armonía entre la realidad y la «publicidad» del Registro.

Y como norma inflexible, la declaración que contiene el artículo 170: «Las alteraciones provenientes de cualquier «averbamento» efectuado en las descripciones no perjudicarán los derechos anteriormente inscritos a favor de quienes no han intervenido en ellas». Quedan, pues, a salvo los derechos de terceros.

CAPÍTULO 5.º ERRORES: RECTIFICACIÓN.

150) *Sus clases.*

De los artículos 226 y siguiente pueden distinguirse las dos clases de errores admitidas en la mayoría de los Ordenamientos jurídico-registrales: materiales o errores de concepto (que la terminología del Código de Registro predial llama respectivamente «de copia y sustanciales»).

Excluimos aquí el error padecido antes de ser firmado al asiento, el cual puede ser rectificado previamente a la firma («las raspaduras, enmiendas y entrelíneas efectuadas en los asientos deben ser expresamente salvadas antes de la firma y rúbrica, establece el artículo 81, 1.º).

Por error material, conforme el artículo 226, ha de entenderse el cometido al copiar los documentos respectivos que no alteren el sentido de los actos objeto de inscripción. Sustanciales o de concepto son, por el contrario, los que como consecuencia del examen y calificación de los títulos lleven al asiento expresiones que dan alcance y sentido *distintos al acto*.

Uno y otro están comprendidos en la noción general, amplia, que da el legislador en el artículo 223, cuando dice que «los registros sólo

se consideran equivocados—errados—cuando se muestren en disconformidad con los documentos que les han servido de base».

151) *Procedimiento para su rectificación.*

a) *Errores materiales.*—El mismo Conservador puede por sí y sin intervención de los interesados, advertido el error, rectificarlos. Suponemos, aunque nada diga el Código, que será así, cuando del tenor del mismo asiento o por hallarse aún en la Conservatoria los títulos se haga posible.

b) *Errores de concepto.*—Para proceder a su rectificación es preciso el acuerdo de los interesados y la conformidad del Conservador, o, en su defecto, la decisión judicial (art. 227).

Esta intervención judicial se hace necesaria en todo supuesto de disconformidad, bien porque no la requieran todos los interesados o ya porque el Conservador no acceda a ella.

Como acto preparatorio puede, si se solicita por uno o parte de los interesados, pedir al Conservador que éste convoque a reunión a los restantes y decidan sobre la pertinencia de la rectificación, aportando los documentos de que dispusiere. El Conservador comunicará al Juez de la comarca la petición que haya recibido, instará de él cite a todos los interesados a la junta o reunión antedicha, señalando día y hora. Tal citación tendrá lugar a medio de notificación personal.

Cuando no se pusieran de acuerdo y haya de tramitarse judicialmente la rectificación, la competencia radica en Juez de Derecho, al que se elevará la petición, y éste, con informe del Conservador sobre el error alegado y razones en pro o en contra, decidirá. Previamente el Conservador hará constar en el Registro la existencia del procedimiento de rectificación. Se dará traslado al Ministerio Público, quien emitirá su parecer sobre lo solicitado. El Juez, en plazo de ocho días, contado desde el final de este trámite, dictará sentencia, contra la que cabe recurso, que pueden interponer el Conservador, cualquiera de los interesados, o el mismo Ministerio Público, el cual se sustanciará por los trámites del agravio en materia civil. El Conservador *debe*, de oficio, promover la rectificación a falta de acuerdo de los interesados, cuando reconozca que el Registro está equivocado (artículo 237).

152) *Asiento idóneo para la rectificación y salvedad de los derechos de tercero.*

El «averbamento» es el procedente, en todo caso, como así determina el artículo 239.

La rectificación no podrá perjudicar los derechos de las personas inscritas en cualquier otro asiento que afecten al mismo predio y no hayan sido notificados en los términos previstos (art. 240).

CAPÍTULO 6.º DE LA PUBLICIDAD FORMAL.

153) *Razón de su inclusión en este Título.*

Nos ha parecido conveniente exponer seguidamente de los medios que el legislador portugués ha establecido para alcanzar el paralelismo entre el Registro y la realidad jurídica, aquellos de que ha de valerse cualquier interesado, para saber el exacto contenido de su particular interés y qué documentación puede procurársele para la prueba del mismo. Estimamos que la información sobre este último punto viene a completar la que precede, objeto del presente título. Ciertamente que no sólo en el Ordenamiento jurídico español, sino también en el portugués, se trata la cuestión relativa a *la publicidad formal*, separadamente (el título VI, concretamente, del Código de Registro predial). No obstante, nos tomamos esta libertad, que por las razones dichas, comprenderá el lector.

154) *Principio general.*

Está contenido en el artículo 259 del cuerpo legal citado: es una secuela del carácter de la Institución. Se dice en él «que el Registro predial es público». Se atribuye a *cualquier persona* el derecho de obtener certificaciones de cualquier acto de registro—asiento—e informaciones verbales o escritas sobre su contenido, como también consultar en la Conservatoria los libros del Registro.

No hace falta, como certeramente se exige en nuestro Ordenamiento hipotecario, que la publicidad del Registro sea solicitada por quien tenga «interés conocido» (art. 221 de la Ley) en conocer su contenido o «a instancia de parte legítima», como reitera el Reglamento en el artículo 334. Cualquiera puede en Derecho portugués tener acceso al Registro; a este fin.

155) *Medios de obtener tal publicidad.*

De lo dispuesto en los artículos 260 y siguientes cabe estimar admitidos:

- a) Certificados de los asientos librados, al practicarse éstos.
- b) Notas, sin valor externo e interno, de certificación.
- c) Certificaciones.
- d) Cadernetas prediales, actualizadas y confrontadas por el Conservador.
- e) Manifestaciones.

156) *Requisitos según sus distintas clases.*

a) *Certificados de Registros.*—Dispone el artículo 261 que efectuado cualquier asiento, deberá el Conservador o sustituto (ayudante) extraer de él un certificado que se entregará al interesado (representante).

Si el asiento consiste en una inscripción, en el certificado, constará la copia literal de su extracto, número de orden de la descripción correspondiente y circunstancias necesarias para la identificación física y fiscal del predio.

Si se trata de «averbamentos», basta con que contenga el extracto respectivo de su texto.

Y queda exceptuado el Conservador de esta exigencia cuando se hayan practicado las formalidades o asientos, a requerimiento del Ministerio Público, otra representación del Estado o de los Cuerpos administrativos.

También es innecesaria su expedición cuando a ella renuncia el presentante (171).

b) *Notas informativas.*—Nos recuerdan las establecidas en el Reglamento Hipotecaria español, en el artículo 334.

Tienen lugar cuando expresamente al solicitarse la práctica de la formalidad en el Registro se renuncia al certificado; es entonces suplido éste por la nota llamada de registro, fechada y firmada por el Conservador o por su sustituto (ayudante en terminología portuguesa).

Ha de contener las circunstancias siguientes: número y fecha de la presentación del documento en el Registro, asiento practicado, nombre de la persona a favor de quien se haya extendido, número de orden de la descripción, y cuando se trate de inscripción, el número de orden de ésta.

Si la documentación presentada es devuelta al presentante, en esta misma es dable extender la nota. Ello, en este supuesto, equivale a la que se extiende al pie del documento despachado de registro, en la mecánica española.

c) *Certificaciones. Sus clases.*—Pueden éstas ser: literales y en relación, generales o parciales [art. 263, 1)].

Por literales se entienden aquellas que transcriben íntegramente el texto de los asientos: en relación (narrativas, dice el artículo), las que sólo contienen un extracto de determinados asientos o cualquiera de sus circunstancias.

Generales, las literales o en relación, pero que transcriben o reflejan literal o sustancialmente todos los asientos referentes a un determinado predio; parciales, las que transcriben solamente algunas inscripciones, descripciones o «averbamientos» o algunos de sus elementos.

◦ *Circunstancias que deben contener.*—Conforme señala el artículo 265, han de comprender:

- 1) Indicación de la Conservatoría que las expide.
- 2) Nombre y categoría del funcionario que las autoriza.

(171) Línea c) del artículo 92 del Código de Registro predial.

3) Número de folios que han de estar rubricados por el mismo funcionario.

4) Número del libro y folio de donde han sido tomadas.

5) Expresa manifestación de ser conformes con el asiento al que aluden, a menos que sean negativas.

6) Fecha de su expedición.

7) Firma del funcionario que las libra.

Requisitos formales en cuanto a su expedición.

Pueden ser extendidas en papel común, pero reintegrado debidamente e inutilizado con la estampilla o sello de la Conservatoria. Está autorizado que se comience en el mismo escrito en que son solicitadas, una vez selladas debidamente.

Se exceptúan de este requisito del reintegro—impuesto de sello en terminología portuguesa—las requeridas por el Ministerio Público u otras entidades que gocen de exención de dicho impuesto. Han de expedirse en el menor tiempo posible y con preferencia a cualquier otro servicio.

d) *Cadernetas prediales.*—En ellas es obligatorio—en la hoja anexa de la misma (172)—hacer constar número de descripciones, inscripciones y «averbamentos» vigentes, como sus cancelaciones. Y así desde el comienzo del tracto y sucesivamente en las transmisiones, por cualquier título, llevadas al Registro. Y tales diligencias—notas, conforme encasillado—irán rubricadas por el Conservador o su sustituto.

Se reputan en vigor—actualizadas—desde que aparezcan extendidas por la Sección de finanzas (Oficina catastral) y consignados los datos por las Conservatorias, en plazo no superior a los treinta días anteriores a su presentación como prueba.

e) *Manifestaciones.*—Este derecho a consultar y examinar los libros en la Conservatoria viene expresamente reconocido, como ya se ha expuesto anteriormente, en el artículo 259 del Código de Registro predial. Mas como esta diligencia, en verdad, ocasiona ordi-

(172) Véase modelo al final de este trabajo.

nariamente entorpecimiento en el desenvolvimiento del servicio, el legislador la autoriza en determinado momento del día. Y así dice en el mismo precepto, apartado 2): «Que la consulta de los libros será obligatoriamente facilitada por el Conservador durante la última hora del segundo período reglamentado del funcionamiento del servicio y sin perjuicio de éste». En su lugar hablamos de las horas de oficina; pues bien, en la hora última de la fracción de tarde. Y como los sábados no media servicio en la tarde, tal día debe reputarse excluido.

TÍTULO VIII.—LOS PRINCIPIOS HIPOTECARIOS EN EL SISTEMA PORTUGUES

157) *Consideraciones generales.*

En la información que como Exposición de Motivos ofrece el Decreto 42.565 de 8 de octubre de 1959, que puso en vigor el actual Código de Registro predial, se dice que las reglas básicas del sistema vigente o las más fundamentales, como son las que representan los principios de publicidad, especialidad y prioridad, existían ya en su Ley Hipotecaria de 1863. Hemos de añadir que también en ella estaba formulado el principio de inscripción con tal alcance, que suponía requisito necesario para la eficacia del acto y su oponibilidad en juicio frente a terceros e *inter partes*. Por desgracia, ese rigor técnico no se mantuvo en el Código civil, como en el título I apuntamos. Hoy podemos anticipar que la inscripción tiene un valor meramente declarativo, incluso en el Registro obligatorio, del que más adelante nos ocuparemos.

Existía también como principio tradicional en el ordenamiento portugués el de legalidad, pero en el Código actual, a nuestro entender, con la introducción del registro provisorio se le restó valor, por cuanto no parece admisible la tesis del legislador, que lo fundamenta en la posibilidad de que determinados actos sean de «dudosa legalidad». La función técnica encomendada al Conservador (profesionales del Derecho) exige que *ab initio*, pueda éste medir y compulsar el

acto sometido a registro en el plazo que se fije a su función calificadora y determinar si está ajustado o no a derecho conforme las normas aplicables y es o no compatible con los antecedentes obrantes en su archivo, eliminando, en buena técnica, ese posible acceso al Registro «por dudas».

La fe pública no cuenta con una formulación terminante, a nuestro entender, si bien la que se ofrece del principio de legitimación sea más correcta, hipotecariamente hablando. El principio de especialidad se infiere claramente de su articulado; en tanto quedan establecidos expresamente los de tracto, prioridad, rogación o instancia...

Pero examinemos, en concreto y por separado, cada uno de ellos, y así observaremos la tónica del sistema y su respectivo alcance.

CAPÍTULO 1.º EL PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN.

158) *Naturaleza de la inscripción: regla general.*

Hemos anticipado en el número anterior que la inscripción en Derecho portugués es meramente declarativa. El artículo 6.º del Código de Registro predial dice: «Que los actos sujetos a registro pueden ser invocados entre las partes, sus herederos o representantes, aunque no hayan sido registrados».

Comentando el precepto, autores como VEIGA DA GAMA dice: «El acto jurídico vale, por sí, para la constitución, transmisión, modificación o extinción del derecho: el registro desempeña solamente una función declarativa de publicidad del derecho y de mera condición o formalidad para éste, para producir, después de la fecha del mismo registro, efectos contra terceros» (173).

Y aún añade: «No contribuye—la inscripción—para la vida del derecho, el cual se constituye, transmite, modifica o extingue fuera. La inscripción tiene así, en nuestro régimen jurídico, valor declarativo». En la información o Exposición de Motivos del Decreto-Ley aprobando el actual Código de Registro predial—varias veces cita-

(173) Obra citada, pág. 43

da—, se expresa que la orientación que ha prevalecido en la legislación nacional es la que atribuye al registro función meramente declarativa. Se adopta tal criterio asignando ese valor a la inscripción —prosigue—, «porque la experiencia, tanto entre nosotros como en otros países, tiene revelado ser suficientemente apto para asegurar en grado apreciable la eficacia de la institución» (174).

Continuará—termina explicando el legislador—adscrito el Registro predial a su tradicional función publicitaria y a establecer como tal la simple presunción jurídica, con valor *iuris tantum*, de que los actos inscritos denotan la realidad...

159) *La inscripción de la hipoteca: valor jurídico.*

La regla general en cuanto al valor y alcance de la inscripción que acabamos de exponer, tiene una excepción terminante cuando se trata de la hipoteca. El artículo 6.º del Código, en su párrafo 2), dice: «Exceptuánse los actos constitutivos de hipotecas, cuya eficacia, entre las propias partes, depende de la realización del Registro».

La hipoteca sólo existe después de efectuado el registro. La inscripción—dice VEIGA DA GAMA—es indispensable para la existencia y para la eficacia de la hipoteca: «es constitutiva de ese derecho real de garantía».

Fundamentan los autores del Código de Registro predial la admisión de esta innovación... «como el deseo de seguir el principio sobre la materia, consagrado por la generalidad de los sistemas de tipo latino» (175). Argumento poco convincente y que estimamos no sería el único que a tal decisión les llevara, por cuanto pesaría en su ánimo el alcance que dicha medida había de tener en el fomento y seguridad del crédito inmobiliario.

Los comentaristas prontamente ponen de relieve las ventajas de la inscripción constitutiva desde el punto de vista del acreedor: éstos, dicen, de ser meros acreedores comunes, cuando falta la inscripción, pasan a tener carácter de preferentes y exclusivos (salvo cuando se antepongan privilegios inmobiliarios), así que su derecho está inscrito.

(174) Punto o), párrafo 5.º

(175) Citado párrafo 5) de la Exposición—relatorio—de Motivos.

CAPÍTULO 2.º EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD.

160) *Formulación legal. Alcance.*

El artículo 5.º del Código de Registro predial, textualmente dice: «Además de la regularidad formal de los actos de registro requeridos y de la legitimidad de los requirentes, incumbe al Conservador apreciar la legalidad de los títulos presentados a registro y la validez de los actos dispositivos en ellos contenidos, así como la capacidad de los otorgantes en base a lo que resulte de los títulos y de los asientos anteriores».

Conviene aclarar: la primera parte del precepto, propiamente, no es verdadera función calificadora, sino análisis previo del supuesto que llega al Registro. Regularidad formal de los actos requeridos es simplemente apreciar si son de los incluidos en los artículos 2.º y 3.º que cierran la lista de los admisibles a registro (*numerus clausus*). Legitimidad es valorar si el solicitante del asiento tiene o no interés en el mismo, conforme previene el artículo 85 (que examinaremos al tratar del principio de rogación o instancia).

La esencia de la función calificadora está, por tanto, centrada en paralelo alcance con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria española, en la segunda parte del artículo, es decir, valoración de *la legalidad de los títulos, validez de los negocios jurídicos* (actos dispositivos) *y capacidad de las partes—otorgantes—* (a tenor de los mismos títulos y de los asientos con ellos relacionados o «anteriores», como expresa el texto legal).

El primer punto, legalidad de los títulos, equivale a examinar su idoneidad en relación con el acto que constituye su contenido: en principio y conforme al artículo 94 del Código de Registro predial, han de ser suficientes para probar el acto a registrar (176).

Validez de los negocios jurídicos (actos dispositivos) conforme a la legislación sustantiva, a la que compete su regulación, por cuanto que la misión del Registro es la de su publicación, con la eficacia que

(176) Para obtener registro «definitivo».

de la inscripción deriva y hemos señalado en el capítulo anterior. Apreciará si adolecen de vicio de nulidad, que no de base a ulterior confirmación o subsanación: si los elementos personales en juego en el acto translativo están determinados correctamente, y si el objeto de la relación jurídica, esencia patrimonial de la disposición, es cierto y determinado.

La capacidad de los otorgantes se ha de estimar conforme también, en consonancia con las disposiciones reguladoras de tan transcendente cuestión, una vez sea conocido el estado y circunstancias que ha de reflejar el título, por ser elementos exigidos para el asiento, a tenor del artículo 178 del Código de Registro predial para la inscripción y 194 en los «avermientos».

El alcance o finalidad, según explica el legislador (177), es la de conseguir, mediante esta facultad atribuida al Registrador, la compulsa por éste, de la «regularidad», tanto formal como sustancial de los actos llevados a registro, permitiéndole decidir sobre la admisibilidad o no de la respectiva inscripción.

Pero anticipamos al comienzo de este título que los redactores del vigente Código restaron verdadero valor y alcance técnico a este principio. Veámoslo:

. 161) *Límite a la función calificador. El deber de registro «provisorio» en el Conservador.*

Viene en cierto modo condicionada la función calificador y no produce las consecuencias que en buena técnica debieran seguirse de ella. La razón es clara: El artículo 5.º hemos visto que centra perfectamente el ámbito en que el Conservador ha de actuar: el binomio, títulos presentados y antecedentes registrales, son los elementos sobre los que ha de apoyarse su estudio y de los que ha de desprenderse la congruente decisión (positiva o negativa) respecto a la pretensión del solicitante. Opera la calificación teniendo en cuenta el derecho constituido, vigente, en lo que a forma de los instrumentos, capacidad de las partes y validez de los actos dispositivos atañe, juntamente con la que en los asientos con ellos rela-

(177) Exposición de Motivos, párrafo 10.

cionados se ha de reflejar. El criterio que el funcionario emita, por tanto, ha de ser o debiera ser concluyente, definitivo y fundado; detallando, cuando no permita el paso al registro del acto, las causas o razones que así lo justifican. Todo lo cual, sin desconocer los derechos de los interesados, a quienes les quedaría plenamente reconocido y expedito el camino para reclamar contra aquella decisión, poniendo en juego los recursos correspondientes.

Pero el legislador, luego de declaración tan precisa y técnica, ha limitado los supuestos en que puede rechazarse definitivamente la formalidad pretendida. Y así, conforme al artículo 241, sólo cabe denegar:

a) Cuando el acto no esté sujeto a registro (es decir, no estar incluido en la «lista» de los números de los artículos 2.º y 3.º del Código de Registro predial).

b) Ser manifiesto—indudable—que el acto sometido a registro contiene vicio que impida ulterior subsanación (o confirmación). Parece estarse en el caso de la inexistencia.

c) Si la realización del registro requerido obsta a lo dispuesto en los artículos 31 y 182 (178).

d) Si el registro requerido ya se había practicado como provisorio por dudas y éstas no han sido removidas (subsanadas).

e) Si la Conservatoria no era la competente territorialmente para el registro solicitado.

Y el apartado 2) del mismo artículo añade que, fuera de los casos previstos en el número anterior, *sólo podrá recusarse* a efectuar el acto de registro requerido si le fuera imposible, por falta de elementos, realizarlo provisoriamente por dudas, o si ese acto, por su naturaleza, no puede ser efectuado como provisorio.

Más aún: tratando de impedir el cierre del registro a los títulos, en el artículo 242 se crea el registro provisorio por dudas y se establece que los registros asientos solicitados deben ser efectuados como

(178) Trata de supuestos de anexión de parcelas de una Conservatoria a otra, preceptuándose no se puede realizar inscripción alguna de predios sitos en el área de anexión hasta que no se haya hecho la transcripción o traslado.

Y el 182, supuestos, en que se solicita la inscripción de un derecho sin que conste la inscripción del dominio del predio al que de derecho afecte (situación semejante a la prevista en el artículo 7, párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria española).

provisorios, siempre que el Conservador «*tenga dudas en recusarlos en absoluto o en admitirlos como definitivos*».

Estimamos que se aparta aquí el sistema portugués de los criterios técnicos seguidos en los demás Ordenamientos jurídicos, que reclaman, como sucede en el nuestro, del Juez o Tribunal, en el campo de su competencia, la obligación de juzgar y resolver, aunque no hubiere Ley aplicable en concreto al caso debatido (179), y como en el hipotecario, ha de decidirse (en función de Juez territorial) por el Registrador, inscribiendo, suspendiendo o denegando.

Tanto el artículo 241 como el 242 y siguientes, han restado importancia técnica a la función del Conservador, y queda poco menos que reducido, a la letra, el principio formulado en el artículo 5.º

Los redactores del Código tratan de justificar la medida adoptada, diciendo que la necesidad de salvaguardar los intereses de quienes han acudido al Registro «*empeñados en obtener el ingreso de los actos*» a él sujetos, en la fecha en que los requerían, inclinó al legislador a admitir como *solución de compromiso* la inscripción provisoria de los actos de legalidad dudosa... (180).

Sigue reconociéndoseles—prosigue—a los Conservadores la facultad y deber de enjuiciar la legalidad de los actos y títulos sometidos a registro, como la regularidad—validez—de los actos requeridos. «*Mas acentúase al mismo tiempo, que la recusa absoluta de registro, apenas podrá tener lugar en principio...*»

De esta forma queda «bien clara la idea de que el registro provisorio no es una mera facultad concedida al Registrador, sino una solución de emergencia a la que en interés de las partes el Conservador *debe* recurrir, salvo que las circunstancias la hagan impracticable».

También se observa en el sistema portugués, a la manera del artículo 19 de la Ley Hipotecaria española, la proyección de aquella función patriarcal de que don JERÓNIMO GONZÁLEZ nos habla está investido el Registrador; esto es, la indicación al interesado del defecto advertido en el título e invitación a su subsanación. El ar-

(179) Artículo 6.º del Código civil.

(180) «El Registrador, como el Juez, no puede dudar: no debe suspender su juicio en caso de duda...»; debe resolver por sí». «La Ley es completa, y en ella encontrará todos los elementos para decidir por sí». Se desprende esto del artículo 273 de la Ley (ROCA SASTRE: *Derecho Hipotecario*, tomo II, pág. 21).

título 139, 1), del Código de Registro predial, dice: «Si los títulos presentados enfermaren de cualquier deficiencia susceptible de obstar a la realización del registro en los términos requeridos, podrá el Conservador invitar al requirente—presentante—a retirarlos». Se presume que su recogida sea para la subsanación, aunque el texto legal no lo aclare como se hace en el ordenamiento español.

162) *Recursos. Sus clases. Naturaleza.*

Con independencia del derecho a recurrir de la sentencia, que se reconoce a los interesados, en los supuestos de rectificación de errores, a que ya aludimos, y que tiene su esfera de sustanciación dentro del Código de Proceso civil (181), podemos estimar que contra las decisiones del Conservador, en su función calificadora, cabe interponer:

a) Recurso contencioso.

b) Reclamación jerárquica (semejante a nuestro recurso gubernativo).

Toda esta materia viene comprendida en el título V del Código de Registro predial.

La naturaleza de estos recursos ha sido objeto de estudio por los especialistas de Derecho hipotecario-registral. El denominado contencioso, a la vista de toda su tramitación, recuerda los actos de jurisdicción voluntaria, sin que el artículo 253 del Código de Registro predial, al permitir la apelación con efecto suspensivo, altere tal carácter, pese a asignar a la alzada, cauce de agravio civil. El parecer de la Dirección General de los Registros y del Notariado, con despacho «conforme» del Ministro de Justicia de 10 de febrero de 1950, dice que no puede equipararse este recurso contra la calificación, al contencioso regulado en el Código de Proceso civil: tiene por fundamento, este de Registradores y Notarios, la misma organización jerárquica, la lógica posibilidad de ser analizado el acto por los superiores y comprobar la recta aplicación de los preceptos (182).

(181) Por los trámites de agravio civil según el artículo 236 del Código de Registro predial.

(182) *Boletín del Ministerio de Justicia*, núm. 25, pág. 218.

Y el culto Conservador Doctor CATARINO NUNES entiende que ofrecen naturaleza especial, basada en la conveniente revisión por organismo superior, de los antecedentes de hecho y decisión legal aplicada al caso debatido, con lo que en último extremo podrá tenerse la certeza de si la norma ha sido o no erróneamente interpretada y la solución dada fué la correcta (183).

163) *Recurso contencioso.*

Vamos a ofrecer una síntesis de este derecho de los interesados, a la vista de los artículos 246 a 257 inclusive, del Código de Registro predial, en los que se contiene, desde su admisión y sustanciación, hasta los consecuentes efectos.

Admisión.—Tiene lugar cuando el Conservador «recusa» (deniega) la práctica de cualquier asiento, sea definitivo, o provisorio, «por dudas».

Plazo.—El de sesenta días contados desde la presentación del título denegado o practicado provisoriamente. El recurso se entiende interpuesto desde que se presenta la petición.

Diligencia previa.—Los interesados que pretendan recurrir deberán solicitar para este fin que se les facilite nota detallada de los motivos en que se funda la «recusa» (denegación) o las dudas observadas.

Formalización del recurso: plazo.—El escrito formalizando el recurso, se presentará en la Conservatoria dentro de los quince días siguientes a la expedición de la nota aludida. En él se alegarán y fundamentarán las razones por las que se reputan improcedentes los motivos señalados por el Conservador y concluirá con la petición de que se practique el asiento solicitado como definitivo o sea convertido en formalidad de este carácter el practicado como provisorio.

(183) CATARINO NUNES, ALBERTO (Conservador de la 8.^a Conservatoria de Lisboa): *Da Natureza Juridica do Recurso dos Conservadores e Notarios*, en «Revista Notariado e Registro Predial», 1958, págs. 58, 168, 177 y sigs.

Competencia.—La interposición va dirigida al Juez de la comarca a la que territorialmente corresponde la Conservatoria; a dicho escrito se une la nota con los motivos alegados por el Conservador y los documentos que quiera ofrecer el recurrente en apoyo de su alegación.

Sustanciación.—Escrito, nota y documentación aportada, son objeto de presentación en el Diario, y el Conservador, en plazo de cuarenta y ocho horas, contadas desde la de tal presentación, decidirá sostener su criterio o desistir de él y proceder a la práctica del asiento solicitado.

Si mantiene su calificación, remite todos los antecedentes al Juez, y con ellos los certificados del contenido del Registro que estime necesarios. Si la nota de «recusa» se refiere a la no conversión en definitiva de un registro provisorio, hecho por dudas, la interposición del recurso se hará constar en el Registro, por medio de «averbamiento», a extender de oficio en el folio respectivo.

Decisión. Recursos contra la misma.—Luego que se haya recibido en el Juzgado el expediente, se dará traslado al Ministerio Público para que emita su parecer y se dictará sentencia en plazo de ocho días, contados desde su conclusión (término de todas las diligencias practicadas).

De la sentencia pueden recurrir ante Tribunal superior (quedando en suspenso el Registro) tanto el interesado como el Conservador o el Ministerio Público, tramitándose por el procedimiento de agravio en materia civil. Y de la Resolución que se dicte cabe recurrir—agravar, dice el texto legal—para ante el Supremo Tribunal de Justicia.

De la sentencia recaída se remitirá copia a la Dirección General de los Registros y del Notariado, cuando así lo considere conveniente el Tribunal.

Ejecución o cumplimiento de lo juzgado.—Dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes a la fecha de la sentencia, deberá el Jefe de la Secretaría del Juzgado o Tribunal remitir al Conservador testimonio de aquélla a los oportunos efectos (184).

(184) Prevé el artículo 255 las hipótesis que pueden darse: así, si es sostenido el criterio del Conservador—no conversión en definitivo el asiento provi-

Efectos de la interposición del recurso.—Cuando la finalidad consiste en obtener la conversión de un registro provisorio en definitivo, o de la práctica de este provisorio, por dudas, la interposición del recurso interrumpe el plazo de caducidad de los mismos. Ahora bien, si por inactividad del recurrente estuviere interrumpida por más de treinta días la sustanciación, tal interrupción cesa y continuará corriendo el tiempo.

164) *Recurso o reclamación jerárquica.*

Es requisito *sinaz qua nom* que se interponga antes del recurso contencioso.

El plazo es el mismo de éste: es decir, de sesenta días, contados desde la presentación en el Diario del título rechazado.

Se dirige «para ante el Director General de los Registros y del Notariado»: sus causas, pueden ser: determinar el Conservador la práctica como provisorio por dudas, un asiento solicitado como definitivo o como provisorio por naturaleza.

Previamente a la elevación a la Dirección General del recurso contencioso puede el Conservador rectificar, es decir, desistir de las causas de *recusa*, o bien mantenerlas y librar las certificaciones que estime conducentes a su tesis.

En su sustanciación, con las necesarias adaptaciones, se observará lo dispuesto en los artículos anteriores, que se han expuesto sintetizados, al tratar del recurso contencioso (185).

La reclamación jerárquica no obsta a que pueda interponerse el

sorio o extendido por dudas—por «averbamento», se hace también constar la improcedencia del recurso: si se interpuso por dudas del Conservador y éstas no son estimadas, procederá de oficio a su conversión: si el recurso desestima la *recusa*, ha de practicarse el asiento tomando como base el testimonio de la sentencia, que quedará archivada.

(185) Son los artículos 55 del Decreto-Ley 44.063 y 101 a 103 del 44.064. que aprueban, respectivamente, la Ley y Reglamento Orgánico de los Servicios de Registro y del Notariado.

Estos artículos adaptan a la sistemática gubernativa esta reclamación: así recibido en la Dirección General, ha de emitir su parecer la Repartición técnica de la Dirección en plazo de ocho días y someterla a la decisión del Director general, que resolverá dentro de los tres días siguientes: cabe oír el parecer del Consejo técnico de la Dirección, concediéndose un plazo de cinco días al vocal relator, para emitir su parecer y plazo igual a los demás vocales componentes del Consejo.

recurso contencioso, pero interpuesto éste ya no es posible acudir jerárquicamente, pues como queda dicho, por disposición del artículo 55 de la Ley Orgánica y 258 del Código de Registro predial, sólo es utilizable *antes* del contencioso.

CAPÍTULO 3.º DEL PRINCIPIO DE PRIORIDAD.

165) *Prioridad en su doble aspecto, sustantivo y formal.*

El artículo 9.º del Código de Registro predial, consagra el conocido *prior in tempore potior in jure*, al establecer, en su número 1), «que los derechos en primer lugar inscritos prevalecen sobre los que por orden de fecha del respectivo registro les siguieren relativos a los mismos bienes», y «concurriendo diversas inscripciones de la misma fecha, la prioridad de los derechos inscritos vendrá determinada por el número de orden de las correspondientes presentaciones».

«El registro provisorio, cuando se convirtiere en definitivo, conserva la prioridad que tenía como provisorio».

Como dice MOREIRA (186), «señalando el registro, el momento en que los actos jurídicos a él sujetos producen efecto en relación a terceros, se ve que no puede producir efecto alguno contra aquel *adquirente que haya registrado* los derechos que han sido transmitidos anteriormente y que no hayan sido a su vez registrados, aunque tal transferencia produzca todos sus efectos entre las partes, sus herederos o representantes. «Es decir, que en el supuesto de una doble transmisión por determinado titular, si se acoge al registro la de fecha más reciente, ella ya obsta el paso a la de fecha anterior, dejando firme la posición jurídica del que ha inscrito y quedando reducido al ámbito de las partes intervinientes o sus causahabientes, los efectos que tal relación jurídica entre ellas pueda producir. Por la fecha—continúa—del registro, se derimen los conflictos, por tanto, entre los adquirentes de derechos a él sujetos.

PEDRO PITTA, insigne Conservador—hoy jubilado— y ex Notario, hace notar que por acuerdo del Supremo Tribunal de Justicia (sen-

(186) GASPAS MOREIRA: *Instituciones de Derecho Civil Portugués*, pág. 529.

tencia de 1954) ante el supuesto de dos donaciones otorgadas por un mismo donante, una primera de la mitad indivisa de un predio y otra de posterior fecha, del predio en su integridad, se asignó por el más Alto Tribunal portugués validez a la segunda, por estar inscrita, aunque añadida el comentarista que en el fallo del Tribunal no faltaron votos en contra. Pero ello indica y supone cómo ha tratado de robustecerse en el sistema el principio de prioridad y asignar efectos al registro, aunque en casos como en el que aludimos no haya entrado en puridad, en juego, la figura del tercero, fundamento y objetivo de la protección jurídica de la institución (art. 6, 1) y 7, del Código de Registro predial) (187).

La prioridad juega asimismo en el orden adquisitivo de inmuebles en los supuestos de doble venta que contempla el artículo 1.578 del Código civil: así, en el 1.580 del propio cuerpo legal, se dice: «Si la cosa vendida fuere inmueble, prevalecerá la venta registrada, y si ninguna se hallare inscrita, se observará lo que dispone el artículo 1.578 (la más antigua tratándose de muebles; no pudiendo determinarse la fecha, prevalecerá a favor de quien se halle en posesión de ella).

El artículo 77 del Código de Registro predial, del que ya se ha hablado al tratar de los asientos del Registro, establece cuál sea la fecha de registro a todos los efectos, y así dice será «la de la respectiva presentación y por ella se determinará la prioridad del acto registrado, en armonía con el artículo 9.º».

Pese a lo que dejamos expuesto, fácil es concluir que no tiene en Derecho portugués este principio de prioridad la clara formulación que en nuestro Ordenamiento jurídico, ni se matiza el cierre registral, en los supuestos de títulos incompatibles, como con loable precisión establece el artículo 17 de la Ley Hipotecaria.

166) *Excepción al criterio general expuesto.*

Tiene lugar cuando se trata de las inscripciones de hipoteca. Y dicha excepción se halla contenida en el mismo artículo 9.º, en el número 2), que dice: «Se exceptúa de lo dispuesto en la segunda parte

(187) PEDRO PITTA: *Doação é Registo*, en «Revista Notariado e Registo Predial», 1955, pág. 97.

del número anterior—dirimencia en cuanto a prioridad en inscripciones de la propia fecha—las inscripciones de hipoteca que, siendo registradas en la misma fecha, concurren entre sí en la proporción de sus respectivos créditos».

El Código de Registro predial aquí mantiene la doctrina ya sentada en el Código civil, con expresiones sustancialmente idénticas. El artículo 1.017 de éste, concordante con el párrafo 2.º del artículo 956, dice textualmente: «En el concurso de hipotecas entre sí, el pago será hecho por el orden de prioridad del registro, y si la antigüedad de éste fuera la misma, el pago será hecho a prorrata».

CAPÍTULO 4.º EL PRINCIPIO DEL TRACTO SUCESIVO.

167) *Su carácter en el sistema portugués.*

El legislador nos da por anticipado exacta idea de su valor: en el Relatorio—información—que precede al articulado del Código de Registro predial (188), dice: «El principio del tracto sucesivo ya reconocido por el sistema vigente, más en términos incompletos, pasa a imponerse como regla condicionante de la inscripción de cualquier acto dispositivo, en la medida en que la inscripción se torna dependiente del registro previo de los derechos transmitidos o de los bienes gravados, respectivamente, en nombre del transmitente o de aquel que los grava».

Cuando hablábamos de la manera de procurar la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica y más concretamente de la primera inscripción, comentamos cómo en el ordenamiento hipotecario portugués, que no cuenta con el medio más directo y sencillo del título público para la inmatriculación, es presupuesto fundamental para alcanzar ese paralelismo, el principio del tracto sucesivo (189), y así para su punto de partida se habilitaron los procedimientos ya estudiados de justificación judicial y notarial, requiriéndose también la inscripción del dominio como base, para el ac-

(188) Párrafo 6.º

(189) VEIGA DA GAMA, obra citada, comentario al artículo 198, pág. 178.

ceso de los derechos reales que gravaren el mismo, no permitiéndose la constancia registral de éstos sin que la titularidad dominical fuere inscrita.

168) *Formulación legal. Exégesis del artículo 13 del Código de Registro predial.*

Está contenida en el artículo 13 del Código de Registro predial, que reza así: «Los actos por los cuales se transmiten derechos o contraen encargos (190) sobre bienes inmuebles no pueden ser admitidos a registro definitivo sin que los derechos transmitidos o los bienes gravados se hallaren definitivamente inscritos a favor del transmitente o de quien los grava».

«Subsistiendo sobre determinado predio, inscripción que envuelva registro de transmisión, dominio o mera posesión, no podrá, sin la intervención del respectivo titular, admitirse inscripción definitiva referente al mismo predio, salvo si el hecho a inscribir fuera consecuencia de otro ya anteriormente inscrito».

«La falta de intervención del titular de la inscripción referida en el número anterior podrá ser suprimida en los términos previstos en los artículos 215 y siguientes» (reanudación del tracto).

Comentando este precepto, dice VEIGA DA GAMA (191) que el número 1 del artículo 13 no impide que bienes o derechos no registrados puedan ser negociados, ni impone para su celebración y comercialidad, como requisito indispensable, el registro. Lo que sí es inexcusable para la inscripción de la transmisión o del gravamen, que los bienes estén inscritos a favor de quien los transmite o grava.

La mecánica que tipifica en las formalidades del registro, el sistema portugués [en la que, como hemos visto, la descripción—elemento físico—va a un libro y la «publicidad» de los derechos consta en otros libros, C), G), etc.] puede dar lugar a estas hipótesis: que el predio o finca esté descrito, pero falte en cuanto a él, inscripción

(190) La redacción del precepto, al indicar *encargos*, parece significar, más que obligación de gravar, negocio fiduciario, al modo que en el número 4 del artículo 2.º de la Ley Hipotecaria española se señala como inscribible.

(191) Obra citada, pág. 51.

vigente, y en tal supuesto se requiere la inscripción previa a favor del transferente, o que no esté descrito y, por ende, inscrito, y entonces ha de procurarse la primera inscripción (cuya formalidad inmediatamente anterior será la descripción) por los medios supletorios estudiados.

El párrafo primero de este artículo 13 nos ofrece el aspecto adjetivo o formal del tracto. Procura el legislador que se refleje el historial del respectivo inmueble; que el eslabonamiento en los cambios de titularidad, del inicial, al vigente, estén nitidamente reflejados en el folio correspondiente, con el examen y confrontación que el sistema de libros exige: es decir, libro B) de descripciones y los C), G), etcétera, de las inscripciones (titularidad) sobre tales predios en aquél descritos. Aquí el Ordenamiento es consecuente con su propósito, y decimos tal, porque ha cuidado de proveer de medios para el punto de partida, inscripción primera, o anudamiento del tracto, cuando éste quedó interrumpido, procedimientos que en el título que antecede hemos examinado. En el párrafo segundo del artículo está centrado el aspecto sustantivo del principio: la exigencia del consentimiento del titular para toda transferencia o gravamen; su intervención es indispensable: sin ella no puede admitirse inscripción definitiva de predio sobre el que por título que envuelva transmisión de dominio o mera posesión, ya recayó inscripción. Hace falta que medie expresa voluntad, consentimiento, para el acto transmisor del derecho, por quien conforme al registro es titular del mismo.

Aquí radica su cardinal efecto, nos viene a decir VEIGA DA GAMA. Sólo es posible llevar a término la inscripción sin el concurso del titular cuando el acto a inscribir sea consecuencia de otro ya anteriormente inscrito. Los redactores del Código hacen cuestión clave la observancia del tracto: en verdad, es principio característico de los sistemas de desarrollo técnico y exigencia natural de los que descansan sobre la entidad-finca. No sólo se advierte esta preocupación del legislador a través de las normas comentadas—fundamentalmente el artículo 13—y el procedimiento actualizador cuando se ha interrumpido, sino que en el propio Código del Notariado, en su artículo 62, número 1, se dice: «Los instrumentos destinados a titular actos sujetos a registro deben contener en especial: c) Si se refirieren a predios no sujetos al régimen de obligatoriedad del Registro, la ad-

vertencia hecha por el Notario a los otorgantes del contenido y alcance del artículo 13 del mismo Código» [el de Registro predial, citado en la línea b)].

CAPÍTULO 5.º PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.

169) *Consideraciones generales.*

Los autores portugueses no han prestado especial atención a la publicidad en general ni a su evolución, como ya dábamos a conocer en el título I. Faltan estudios concretos sobre esta materia, e incluso los tratados de Derecho civil no se detienen apenas sobre tema tan interesante, al contrario de lo que sucede en Derecho italiano; citemos, por ejemplo, en el que son tan brillantes las obras de CORRADO, PUGLIATI, etc., a las que aludimos en nuestro trabajo sobre tal sistema.

Los redactores del Código predial, reconociendo en la Exposición de Motivos como principios eje del Ordenamiento los de publicidad, especialidad y prioridad (192), expresan su propósito de no alterar ni modificar radicalmente la estructura de la institución, aunque sí procurar el desenvolvimiento y aplicación en profundidad de algunos de los principios que tradicionalmente la informan. «Es sabido—dicen los redactores—que el registro predial tiene como finalidad principal la publicidad de la situación jurídica de la propiedad inmueble, de manera que se garantice el tráfico inmobiliario y las operaciones de crédito predial».

Esto no obstante, al ir seguidamente al articulado, no hallamos una clara formulación de la *fides publica*, ni vemos *a priori* sus efectos característicos y típicos. El artículo 7.º, del que vamos a ocuparnos, no nos parece expresión de unos presupuestos claros, terminantes y sin fisuras, que garanticen al titular. Otros artículos dispersos en el Código ya parecen, en cambio, ofrecer facetas de esta tutela del Registro.

(192) Párrafos 1 y 3 del Relatorio (Exposición de Motivos del Código de Registro predial).

170) *El artículo 7.º del Código. El tercero: su noción.*

El texto legal está redactado así:

1. «Los actos sujetos a registro sólo producen efectos contra terceros después de la fecha del respectivo registro.

2. Exceptúanse de lo dispuesto en el número anterior:

a) La adquisición por prescripción de los derechos previstos en las líneas a) y b) del número 1 del artículo 2.º (193).

b) Los actos referentes a derechos de enfiteusis, constituidos antes del 1 de abril de 1867, o las servidumbres que se revelen por signos visibles y permanentes.

c) Los actos referidos en la línea s) del número 1 del artículo 2.º, salvo la disposición expresa de la Ley en contrario (194).

d) Los actos referentes a bienes indeterminados, en cuanto éstos no fueran debidamente especificados y determinados.

3. La falta de registro no puede, por tanto, ser opuesta a los respectivos interesados por sus representantes legales, a quienes incumba la obligación de promoverlo, ni por los herederos de éstos. Echamos de ver inmediatamente la ausencia de una formulación categórica que condicione, sí, la protección al tercero, pero que cumplida, le haga inmune; para quien los antecedentes del registro sean la única verdad, y que si adquiere fiado en ella, sea inmovible su posición (a la manera del artículo 34 de la Ley Hipotecaria española). No acertamos a ver por los literales términos del precepto esa consecuencia que advierte VEIGA DA GAMA, quien estima que por el concurso de los principios restantes del sistema se ha llegado, a través del de publicidad, a alcanzar «una *fe pública*» del Registro, «tanto cuanto es posible, segura e inatacable y, por tanto, una defensa eficiente de él (Registro) contra terceros» (195).

La seguridad del tráfico, reconocida finalidad del registro, como

(193) Nos remitimos a este artículo literalmente transcrito en el número 85 de este trabajo (título IV).

(194) *Idem*

(195) Obra citada, pág. 51.

los redactores del Código predial recordaban, reclamaba, a nuestro modesto entender, más claras medidas legales.

El artículo 83, por vía negativa, nos da base para apreciar la protección al tercero, más consecuente con el propósito legislativo, pues de su texto se infiere con mayor claridad, a nuestro modesto entender, que del artículo 7.º, antes transcrito. Dice así:

«La nulidad del registro o de su cancelación, solamente desde la fecha del registro competente de la acción, *perjudica* los derechos del tercero que al tiempo de ese registro no se hallaba aún inscrito».

Luego, a *contrario sensu*, hemos de interpretar que si figuraban ya en los libros registrales esos derechos, la posición jurídica del titular se tornaría firme e inatacable. Siendo así, forzoso es admitir la existencia de la garantía positiva del sistema: una efectiva tutela del registro.

Este principio de *fides publica*, que, con el de legitimación, integra el superior de exactitud del registro, puede ofrecer en la síntesis que el texto de los asientos brinde, la auténtica realidad (porque realidad y Registro vayan en perfecto paralelismo y sincronización). Pero pudiera ocurrir que no fuera así; entonces es ineludible admitir, en aras de la seguridad del tráfico y para asignar base sólida al crédito territorial, como verdad única, la que resulta del registro (aunque ello sea una ficción legal); lo que los libros denoten, eso es lo que cuenta: en él estará el derecho, con su grado en la escala de prioridad (rango), la causa jurídica adquisitiva, el alcance de la titularidad, libre o condicionada, etc. Asignar certeza, «fe», a los pronunciamientos registrales, ha de ser el punto de partida para que la Institución sea útil e instrumento eficaz en la seguridad del tráfico y posibilidad del crédito. Estimamos que si a la manera de cómo nuestro sistema opera a través de los artículos 34, presunción del artículo 38, declaración del artículo 1.º, proyección efectiva de la legitimación en el 41, etc., paralelas medidas se contuvieran en el Ordenamiento jurídico-registral portugués, se alcanzaría esa meta que se proponían los redactores de «garantía del tráfico inmobiliario y las operaciones de crédito predial» (196) con más profundidad.

(196) El artículo 170 del Código de Registro predial alude a las modificaciones en la descripción en el libro B), que no afectarán al tercero que tenga inscritos derechos sobre el inmueble, en cuyo acto no ha intervenido.

El tercero.—La doctrina diferencia la noción de tercero en general de la más técnica de tercero ante el registro (tercero hipotecario) que aquí importa.

Tercero en sentido lato—dice VEIGA DA GAMA—serán todas las personas extrañas al acto jurídico: todas aquellas que no sean parte sus herederos o representantes. Carece de relevancia jurídica: es el llamado tercero vulgar. El que aquí interesa es el tercero afectado por el registro: porque es de observar que a tenor del artículo 7.º no podemos hablar de tercero «protegido», sino de tercero «frente» al registro. («Los actos sujetos a registro sólo producen efecto *contra* terceros desde la fecha del respectivo registro», art. 7.º, 1).

La noción técnica ha de ser, por tanto, la que lo configura como persona que no ha intervenido ni participado en el acto jurídico registrado, pero que ostenta, en cuanto al objeto del acto, derecho, opuesto o incompatible, al de los que intervinieron o participaron en dicho acto.

Por eso la trascendencia jurídica de esta figura de tercero surge solamente cuando hay oposición de intereses entre dos personas, relacionadas por el sujeto y por el objeto común de dos actos jurídicos. O como dice ANDRADE, «terceros para efectos del registro predial son las personas que de un mismo autor o transmitente adquieren derechos incompatibles, total o parcialmente, sobre un mismo predio».

GUILLERMO MOREIRA, luego de ofrecer la definición de «personas extrañas al acto jurídico, del que emanan, en favor de otras, derechos que están en colisión con el que ellas tienen o pretenden tener», resume: «La noción de tercero, por tanto, resulta:

1. De la no participación directa o indirecta en un acto jurídico:
2. De otro acto jurídico en el cual el tercero sea parte con uno de los sujetos del primero, viniendo así a constituirse en relación con el otro (acto precedente).

Cualquier persona que no sea parte, heredero o representante, es considerado tercero en relación al acto jurídico, pero para que cuente con las garantías que la Ley concede relativamente a los actos, que produciendo efecto entre las partes no los producen en relación a terceros, es necesario que haya adquirido un derecho que esté en

colisión con el acto jurídico al que fué extraña y que, por tanto, le puede lesionar o perjudicar» (197).

En esencia, siguiendo a SALVADOR (198), para ser tercero en sentido riguroso (técnico), es preciso que haya «colisión de intereses» y que sea titular del derecho el transmitente. Refiérese la primera nota al objeto del acto, debiendo darse en cuanto al elemento personal la existencia de un sujeto común a ambos negocios jurídicos o actos.

Del artículo 7.º, en su apartado 3), resulta como excepción de oponibilidad (con esa posición ya señalada de índole negativa de la legislación portuguesa, «los actos sujetos a registro»... «sólo pueden oponerse a terceros»...) que tal falta de registro se alegara a los interesados por sus representantes legales a los que incumbía la obligación de procurar la inscripción, ni por los herederos de éstos. Trátase aquí de evitar un perjuicio al interesado, que no es capaz para requerir la formalidad registral y se ve privado de la protección del sistema, de cuya situación pueda aprovecharse la persona que a ello dió lugar y ocasionó tal indefensión.

La doctrina también niega la oponibilidad a tercero, por parte del adquirente a título lucrativo, cuya posición no es sino continuación de la que ostentaba su causante.

Esta oponibilidad que se asigna a los derechos inscritos como cardinal efecto frente a terceros tiene algunas excepciones, que SALVADOR cifra en las siguientes:

1.ª Cuando existiere fraude, en cuyo caso queda a los terceros (en sentido amplio) el derecho a utilizar la acción paulina.

2.ª Cuando los terceros adquirieran antes del acto que se les opone, los derechos sobre la cosa, y que les son reclamados.

3.ª En todo supuesto en que el principio de oponibilidad del acto en cuanto a su existencia «cae» completamente, porque la Ley concede a los terceros una protección reforzada. Tal, por ejemplo, el caso de exigirse una cierta formalidad (verbigracia, cuando en vez del registro la Ley exige fecha cierta. El artículo 1.619 del Código civil, que establece que el contrato de arrendamiento no se rescinde por la

(197) Obra citada, pág. 523.

(198) MANUEL J. G. SALVADOR: *Conceito de Terceiro*, págs. 147 y sigs.

transmisión de la propiedad a título singular, si la fecha de duración fué declarada en título auténtico» (199).

Vemos que la idea de tercero, como en la legislación portuguesa se configura, está clara. Lo que resulta menos precisa es la protección al derecho inscrito; faltan presupuestos exigibles (para nada se alude en el Código de Registro predial a la buena fe), y especialmente la invulnerabilidad de lo que el registro «publica». Son prueba de ello las excepciones que, ya con apoyo en la Ley—prescripción con un campo de proyección sobre todos los derechos reales y limitaciones al derecho de propiedad—o de la doctrina, señala en su estudio sobre «el concepto de tercero» el ilustre Juez de Derecho señor SALVADOR (200).

CAPÍTULO 6.º EL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN.

171) *Formulación legal.*

Viene contenida en el artículo 8.º del Código de Registro predial, que dice:

«El registro definitivo hace presumir, no sólo que los derechos registrados existen, sino que pertenecen a la persona a cuyo nombre están inscritos en los propios términos en que el registro los define».

Suelen llamar los autores a lo declarado en el precepto «presunciones derivadas del registro», y en verdad ese carácter ofrece.

Conviene recordar que esta consecuencia sólo es asignada al registro definitivo, porque distinguiéndose las inscripciones en provisionales y definitivas, aquéllas, amenazadas de caducidad, no pueden, por su propio carácter, alcanzar tan importantes efectos.

No hay en el ordenamiento registral portugués un precepto que de manera terminante mantenga la vigencia del registro en tanto

(199) Obra citada, pág. 170.

(200) Anotemos una sentencia del Supremo Tribunal de Justicia de 5 de mayo de 1945 (*Boletín Oficial de Información del Ministerio de Justicia*, número 5.215), que brinda la idea del tercero, a propósito de una rectificación en la que denomina tercero «a quien no ha intervenido en el contrato..»

no sea declarada la nulidad (como en el ordenamiento español se declara en el artículo 1.º de la Ley Hipotecaria, pero atendiendo a la naturaleza típica de las inscripciones definitivas (de vida ilimitada, por tanto) y a lo establecido en los artículos 83 y 10 del Código de Registro predial (en cuanto a la nulidad de los asientos y su repercusión respecto a terceros y su extinción por transferencia, caducidad y cancelación), cabe deducir que, en tanto no se produzca una Resolución judicial de nulidad, el asiento mantiene su fuerza y la presunción que de él deriva se proyectará en la realidad, con todo su alcance.

Pero si no el legislador, en cambio los Tribunales vienen supliendo esta omisión, y así, anotamos la sentencia (*Acordo do Tribunal de Porto*) de 2 de febrero de 1962, que falla: «No puede anularse, ni cancelarse el registro predial en cuanto no fué *judicialmente* declarada la ineficacia y nulidad de la escritura en base a la cual se verificó» (201).

En el artículo 8.º, antes transcrito, está el principio de legitimación—dice VEIGA DA GAMA—, que se traduce en una doble presunción *tantum juris*, de veracidad y de exactitud del registro definitivo, del modo siguiente:

- a) La de que el derecho inscrito existe.
- b) La de que éste pertenece a la persona a cuyo nombre se halla inscrito (202).

El Registro predial, como dicen sus redactores, «continuará adscrito a su función publicitaria y a establecer, como tal, una simple presunción *juris tantum* de que los actos inscritos denotan la realidad jurídica». Y añaden: «se valora aún más—con todo—esta presunción, en la medida en que se extiende a la existencia del propio derecho inscrito y en que se aceptan todas las consecuencias procesales inherentes a la figura de la presunción» (203).

Significa esto «que el Registro se sobrepone a cualquier otro título no registrado, que es expresión de verdad jurídica: los derechos registrados tienen la existencia, extensión y alcance que el registro les

(201) Jurisprudencia: Relações 8.139 (*Boletín de Información del Ministerio de Justicia*, 120-418, noviembre de 1962).

(202) Obra citada, pág. 46.

(203) Relatorio o Exposición de Motivos, párrafo 5.

da, y, por fuerza del mismo registro, constituyen la única realidad jurídica. Sólo la caducidad o la cancelación pueden poner término a la fe pública del registro».

Tiene este principio en la legislación portuguesa, como puede observarse, sustancial identidad con el formulado en el artículo 38 y concordantes de la legislación española; si hacemos excepción de la parte última relativa a la posesión.

Responden ambos a la idea de que el registro (asientos) *prima facie*, denotan la verdad y tienen valor prevalente frente a la realidad. Sólo si es demostrada la inexactitud que el registro «publica»; mediante el procedimiento idóneo, cabe que ésta, la realidad, se imponga frente a la presunta certeza de los libros registrales.

172) *Consecuencias sustantivas.*

En buena parte resultan de lo que queda expuesto: si se asigna veracidad a lo que el asiento o formalidad denota o publica, el derecho en general ha de ser consecuente con la notoriedad que ofrecen los libros y debe merecer el titular un tratamiento congruente con lo que la inscripción dice. Si ésta es de dominio, la que corresponde a todo propietario; si de derecho real, las naturales asignadas por la Ley sustantiva y procesal a la figura de que se trate, etc. De ahí que la doctrina, si hubiere impugnación judicial de los actos inscritos, incluso hasta tanto que la Resolución sea dictada, entiende que el Registro defiende al titular, en base y por fuerza del artículo 8.º y por lo prevenido en el artículo 2.517 del Código civil, que establece: «Quien tuviera a su favor la presunción legal excusa probar el hecho en que la funda».

Otra de las naturales consecuencias del principio es la de estar legitimado para disponer el titular y tan sólo por sí, o representado legalmente y conforme al asiento. La transmisión del predio o la constitución de derechos reales sobre el mismo (negociabilidad) sólo cabe a quien, por la «verdad» que el Registro «publica», pertenece.

173) *Consecuencias procesales.*

En el ordenamiento registral portugués falta en cambio el cauce sumario que dé efectividad a esa presunción, posibilitando al titular el pronto ejercicio de su derecho. No hay, en una palabra, precepto similar al artículo 41 de la Ley Hipotecaria española, por lo que ha de acudirse a la Ley adjetiva (Código de Proceso civil), interponiendo la acción pertinente, para que si es negada esa veracidad registral, ésta halle *realidad*, por el cauce judicial. Tampoco puede olvidarse que ausente del artículo 8.º la presunción posesoria, y teniendo ésta por sí y como *hecho* acceso al registro (204), mereciendo especial tratamiento jurídico y tutela, la exteriorización práctica de la titularidad registral no está ni tan clara ni tan indiscutida como en la legislación patria. Ya hemos observado en otro lugar y se comprueba aquí que en general en el Código de Registro predial no se han comprendido ni por ende regulado procedimientos de ejecución de derechos inscritos, sean de hipotecas o de otros derechos reales» (205).

CAPÍTULO 7.º EL PRINCIPIO DE ROGACIÓN O INSTANCIA.

174) *Su regulación. El libro-diario.*

El artículo 4.º del Código de Registro predial dice:

«Salvo en los casos especialmente previstos en la Ley, el registro no será efectuado oficiosamente sino a requerimiento de los interesados».

Viene condicionado el registro predial por dos presupuestos, dicen los comentaristas: a) los actos jurídicos (o negocios jurídicos) a inscribir, sólo pueden recaer sobre inmuebles: «no hay registro sin predio», dice VEIGA DA GAMA, y b) esos actos deben constar en documen-

(204) Artículo 2.º, línea f).

(205) Los artículos 45 y siguientes del Código de Proceso civil tratan de la acción ejecutiva, título, requisitos, etc. Y en el Código civil están reguladas las presunciones con el valor y alcance a ellas atribuido por el legislador.

tos legales y suficientes para probar tales actos, como previene el artículo 94: «no hay registro tampoco sin título» (idóneo).

Dadas estas premisas, la técnica registral deriva del conjunto de los siguientes principios: especialidad—folio real—, legalidad—valoración de los actos con arreglo al artículo 5.º y documentos como continente de ellos—y antecedentes del registro, y rogación—petición de la formalidad—.

Al examinar la mecánica o proceso de las operaciones hemos aludido a la petición por escrito (ordinariamente dentro del propio documento) y las circunstancias que ha de reunir tal solicitud, exigencia que se llenará lo mismo en el régimen facultativo de registro que en el obligatorio. Sólo excepcionalmente procede el registro de oficio.

El Diario, destinado a ir reflejando por el orden de su presentación en el Registro, los títulos, además de constituir punto de partida de los efectos del sistema (prioridad), exterioriza y da realidad a esta petición de los interesados. Recordemos lo ya expuesto en otro lugar (el art. 131 del Código, que dice: «En el acto de ser entregado en la Conservatoria cualquier requerimiento—petición—o algún título para registro, será extendido en el Diario, por el orden de su recepción, la respectiva nota de presentación»).

La novedad que representa el Código vigente sobre el anterior está en que en el derogado, tal presentación había de practicarse sin más: «sin hacer examen ni reparo alguno sobre los documentos presentados»: más dúctil el legislador del actual, estima debe ser examinada previamente la documentación por el Conservador, máxime cuando los datos del asiento o los requeridos por el encasillado puede extraerlos de los documentos, caso de que no consten debidamente en la petición o solicitud escrita (art. 132, núm. 3).

175) *Personas que pueden solicitar las formalidades registrales.*

El artículo 85 del Código de Registro predial, que trata de esta materia, establece:

1. «Tienen legitimidad para requerir los actos de registro los sujetos, activos o pasivos, de la relación jurídica a registrar y en general quien en ellos tenga interés, bien como representante de unos u otros».

2. «Las personas legitimadas para solicitar un registro dependiente de otro no efectuado tienen igualmente legitimidad para requerir el registro de aquel del que dependen».

En este precepto se contiene la regla general. Pero para la práctica de determinados asientos, el legislador aún precisa más: así, en los «averbamentos» de las descripciones (modificando las ya existentes) requiere la petición del propietario o poseedor del mismo, inscrito como tal, o su intervención, e igualmente la de cualquier otro titular (inscrito) de derecho sobre el predio, etc., etc. (art. 86). La inscripción de dote o de hipoteca dotal puede solicitarse por la mujer dotada, independientemente de la autorización marital (innecesaria a este fin), o por sus ascendientes o descendientes, por el marido o quien constituyó la dote (art. 86). La representación no es valorada como en nuestro Ordenamiento, que se ha interpretado siempre equivalente a mandato verbal (206), bastante para la presentación: el Ordenamiento portugués, a tenor del artículo 88, exige:

1. «Quien como mandatario requiera un registro, deberá presentar el poder suficiente para el acto requerido».

2. «La presentación del instrumento de mandato será dispensada si éste, en la parte en que confiere los poderes necesarios para la realización del registro, viniere transcrito en cualquiera de los títulos que le han de servir de base o si ya se encontrara archivado en la Conservatoria: en este caso por él, y con referencia al legajo donde estuviere archivado, se hará el registro».

3. «La falta de poder suficiente obstará la realización del registro definitivo».

En el artículo siguiente se refiere al mandato que denomina el Código, tácito, y dice:

«El mandato conferido para intervenir en el título de reconocimiento, constitución, modificación o extinción de cualquier acto sujeto a registro, considéranse comprendidas las facultades necesarias para requerir los respectivos registros.

Los mandatos judiciales en que sean conferidos poderes procesales generales se consideran comprendidos los necesarios para reque-

(206) Artículo 6.º, 4.º de la Ley Hipotecaria

rir toda clase de actos de registro, excepto de transmisión contractual o constitución de hipoteca voluntaria antes de otorgada la escritura (inscripciones provisionales por naturaleza)».

La claridad de las normas legales sobre esta materia hace innecesario todo comentario.

CAPÍTULO 8.º DEL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.

176) *Consideraciones generales.*

El artículo 1.º del Código de Registro predial dice:

«El registro predial tiene esencialmente por fin dar publicidad a los derechos inherentes a las cosas inmuebles».

La protección que el sistema ha de procurar a los titulares de los derechos inscritos, razón de la Institución del Registro, requiere como obligada premisa que los inmuebles y los derechos reales impuestos sobre los mismos consten perfectamente identificados.

El sistema portugués descansa sobre la entidad física «finca». La operación primera a practicar—hecha la consignación de datos en el Diario—ha de ser la descripción del predio en el libro B), destinado solamente a contener tales identificaciones. Y sobre la finca se constituirán, reconocerán, transmitirán o extinguirán los derechos reflejados mediante inscripciones según su naturaleza, en otros libros, enlazados por expresiones de referencia a este fundamental B) de descripciones. El principio de publicidad destinado a la protección de terceros requiere como complemento para el logro de su propósito este principio de especialidad. La garantía necesaria para la seguridad del tráfico inmobiliario se apoya en una inequívoca identidad de los predios y una rigurosa definición de la situación jurídica respecto de ellos (viene a decirnos en estas o parecidas palabras VEIGA DA GAMA).

177) *Manifestaciones del principio:* a) *En cuanto a bienes;* b) *En cuanto a los derechos y su titularidad.*

a) *En cuanto a bienes.*—Se establece el sistema de fóllo real abriendo uno a cada finca que ingresa en el Registro. En él constará el asiento de descripción, peculiar del sistema portugués, ya que solamente tiene como objeto la identificación de la finca. Todas las alteraciones o modificaciones que experimente el predio irán a continuación en el mismo folio, como en él aparecerá la alusión o referencia a la modificación de entidad hipotecaria que se realice en base al inmueble descrito en el folio en cuestión.

El artículo 151 dice, corroborando lo expuesto: «Para cada descripción y sus «averbamentos» será destinada una página del libro B), y cuando ésta no baste se proseguirá en la primera página en blanco del mismo libro, y no habiéndola en éste (tomo) en otro de igual modelo, hechas las necesarias remisiones (pases). La descripción resultará de los datos obrantes en los títulos, y éstos, sin duda, han de ser los facilitados por los interesados. [Recordemos que el artículo 145 del Código de Registro predial, que trata de las circunstancias a llenar en estos asientos, alude a la necesidad de consignar, «naturalidad si es rústica, urbana o mixta, área (superficie) si fuere indicada, situación por referencia a calles, lugares, parroquias, numeración policial, denominación, teniéndola, etc.»] (207).

Bien es verdad que ha de mediar conexión entre la sección de Hacienda-Oficina catastral y el Registro a través de la caderneta predial, pero ello no asegura que la descripción que ésta denote allí donde el Catastro geométrico no está en vigor, sea exacta, porque lo que pudiéramos llamar «altas» o «cambios» se operan en base a declaraciones hechas por los interesados (participaciones) a la Sección precitada. Por ello, como en nuestro Ordenamiento, los datos físicos que el Registro denote pueden discordar de la realidad.

Sin embargo, el funcionario debe, a la vista de los títulos, procurar la más completa identificación del predio, y para ello le faculta el Código en el artículo 147 para añadir a las circunstancias prescritas específicamente «cualquier otra que contribuya a la mejor

(207) Ya detenidamente expuesto en el título IV, que trata de los «asientos».

identificación del predio descrito». Debe ser este asiento «narración sucinta con los necesarios elementos que le identifiquen en el triple aspecto, físico, económico y fiscal», eludiéndose toda referencia a situaciones jurídicas a que esté afecto, propias de otras formalidades (inscripciones, o «averbamentos», cuya finalidad es conocida).

Cuando se opera en régimen de registro obligatorio, ha de procurarse el exacto paralelismo entre la descripción catastral y la del Registro: de ahí que prescriba el Código en su artículo 149, que no puedan efectuarse en este último las descripciones, en contradicción con la inscripción matricial (catastral), y en cuanto a las descripciones ya hechas (aludiéndose a aquellas practicadas en régimen facultativo, que después queda bajo el de registro obligatorio), el párrafo segundo del artículo citado señala deberán ser completadas y armonizadas, de oficio, con las circunstancias de la inscripción matricial, a medida que sobre ellas haya de practicarse cualquier asiento.

b) *En cuanto a los derechos y su titularidad.*—Tiene su reflejo evidente en los libros G), C) y F), respectivamente, para las inscripciones de propiedad, las inscripciones de hipoteca, e inscripciones diversas. Se procura, a través de estos actos de registro, como en terminología portuguesa se denomina a los asientos (inscripciones y «averbamentos»), «definir la situación jurídica de los predios descritos mediante el extracto de los actos sujetos a registro, referentes a cada uno de ellos» (art. 171, 1).

Examinando los folios de estos libros, cabe conocer el derecho de que se trate y saber el predio (a través de las notas de referencia) a que afectan: si está acogido al registro provisoriamente, y por tanto afectado de caducidad, o ya definitivamente: su extensión, condiciones a las que esté sujeto, etc., extremos todos que debe reflejar el asiento practicado para reputarse formalmente válido, según su naturaleza, en el libro de su razón (arts. 178 a 180).

Respecto de la titularidad, del propio modo ha de constar con claridad la persona favorecida por la inscripción del respectivo derecho, su nombre, estado, profesión y domicilio, edad...; si casado, nombre del otro cónyuge; si ha habido escritura antenupcial, referencia a ella. Todo con el casuismo exigido en el artículo 178 del Código, y cuando se trate de personas colectivas o morales, su denominación; a quién compete la representación—firma—, etc., etc. Quizá, y como

conclusión, podamos decir que ninguno de los principios que informan el sistema hipotecario portugués tenga tan acusada presencia como éste, juntamente con el del tracto sucesivo, ya estudiado. Si algún defecto puede achacársele es el de cómo llegan al Registro las descripciones de los predios, sin el aval de organismo técnico, con el que, mediante plano, se pudiera eludir toda duda sobre la identidad física.

En nuestra modesta opinión, si dejamos a un lado el excesivo rigor que en cuanto a rogación o instancia se impone (para la presentación de los documentos a registro por los representantes de los interesados), este principio, de especialidad con el del tracto (ayuno igualmente de la posibilidad de permitir la apertura de folio en base a título público) y el de rogación, son los más concordes con un sistema técnico de registro. Hemos visto la manera un tanto a la inversa de plantearse el de publicidad y las excepciones que lo condicionarán (unido a la vigencia de los privilegios inmobiliarios, derechos ocultos preferentes, incluso a la hipoteca, no inadvertidos a los redactores del Código ni su grave trascendencia); el de legitimación, que si de correcta formulación, está huérfano (en el ordenamiento específico registral) de efectividad pronta y real; el de legalidad, paliado su alcance por el registro provisorio; el de prioridad, cuyo rigor quiebra cuando se trata de hipotecas de la propia fecha, etc., etc. Por todo ello entendemos destacan los principios antes dichos—especialidad, rogación y tracto—como los mejor desenvueltos y aplicados en el sistema portugués.

TÍTULO IX.—DEL REGISTRO OBLIGATORIO: REGISTRO Y CATASTRO

CAPÍTULO 1.º REGISTRO OBLIGATORIO.

178) *Consideraciones generales.*

En otro lugar de este trabajo (concretamente en el título III, «De la Organización del Registro de la Propiedad») hemos puesto de manifiesto la existencia de una dualidad de regímenes (208): el registro

(208) Número 25.

facultativo, considerado como el ordinario o más general, al estar en vigor en la mayor parte del país, y en sus ciudades más importantes y el obligatorio, que rige en todas las demarcaciones donde se ha impuesto el Catastro geométrico (209).

Viene condicionada, pues, la obligatoriedad de inscripción a que esté ya organizado, y en fase activa—vigente, el Catastro. El artículo 14 del Código de Registro predial contiene la norma fundamental a este respecto, y dice así:

«Es obligatorio someter a registro todos los actos a él sujetos y solicitar las respectivas cancelaciones cuando recaigan sobre predios rústicos, urbanos o mixtos, situados en los Concejos donde estuviere en vigor el Catastro geométrico de la propiedad rústica».

«La obligatoriedad del registro se hará efectiva en cada Concejo, a partir de la fecha en que así se disponga por orden del Ministro de Justicia, publicada en el Diario del Gobierno».

El propósito del legislador queda claramente contenido en el precepto transcrito. El registro obligatorio es su meta: su implantación es radical, y desde la vigencia del Código de Registro predial, para todos los Concejos donde ya «funcione» el Catastro y paulatina y sucesivamente se extenderá el régimen a los restantes Concejos, así que el antecedente obligado catastral tenga realidad.

La tónica formal de operaciones a practicar en las Conservatorias respectivas, como toda la organización y funcionamiento de los servicios son las mismas que para el Registro facultativo que queda en títulos precedentes expuesto: exactas las circunstancias para los respectivos asientos: idénticos los actos a él sometidos, libros, etc., etc. De ahí que los artículos 14 a 25, inclusive, en los que vamos a fijar nuestra atención, sean los únicos especiales dedicados al registro obligatorio.

179) *Su naturaleza jurídica.*

La obligatoriedad impuesta por la Ley no asigna distinto carácter a la inscripción. Esta sigue teniendo valor declarativo tan sólo; no es requisito necesario para la «existencia» del acto jurídico. El siste-

(209) Véase número 22: «Demarcación vigente»

ma le procura con su «publicidad» el efecto de oponibilidad a los terceros, tal y como hemos dado a conocer en el título anterior al examinar el valor y alcance de los principios hipotecarios.

Cabe preguntar: ¿Qué se propuso, por tanto, el legislador al establecer el sistema de registro obligatorio? Puede responderse que desde el punto de vista meramente administrativo el control de las titularidades verdaderas sobre fundos y el paralelismo—coincidencia—entre las inscripciones matriciales o de Catastro y las de derechos en el Registro de la Propiedad; se obstruye la clandestinidad. Pero a nuestro modo de pensar, el blanco perseguido es la exacción tributaria segura, a la que tienden las medidas adoptadas, con los deberes de comunicación impuestos a los Notarios (art. 23) inter-relación entre Conservadores y Jefes de Sección de finanzas (arts. 21, 22 y 24), etc.

Volviendo sobre lo al comienzo de este número sentado: los efectos del sistema en este régimen obligatorio son los mismos, exactos, a los que hemos visto en el registro facultativo. Sin embargo, la implantación de este sistema donde hay Catastro y su aplicación sucesiva sobre la geografía portuguesa, a medida que se ultimen los estudios catastrales, constituyen precioso antecedente, al dejar clarificado el soporte físico sobre el cual descansan los derechos registrados, que permitirá, en un momento de superación técnica, completar la evolución, condicionando la existencia del acto a la inscripción y convirtiendo ésta de meramente declarativa en constitutiva, dotando a la Institución del Registro de la Propiedad, de requisito imprescindible para la efectividad de los derechos sobre inmuebles.

180) *Plazo para la presentación de los títulos en el Registro.*

Viene señalado en el artículo 15 del Código de Registro predial. Ha de ser solicitado dentro de los noventa días siguientes a la fecha en que haya sido otorgado el correspondiente título. Esta es la norma general.

Hay un supuesto especial contemplado en el artículo 18. Es el cuando fueren adjudicados a menores-huérfanos bienes o derechos (o a personas incapaces a ellos equiparadas) sometidos a régimen de

obligatoriedad, en cuyo caso recae en el Ministerio Público la obligación de solicitar el registro, al que se facilitará testimonio de la sentencia recaída en competente Juzgado, de la que derive la adjudicación al menor de los bienes o derechos a registrar en plazo de diez días (o bien en lugar de sentencia la homologación judicial de la «hijuela» o adjudicación respectiva). Es deber del Jefe de la Secretaría judicial—Secretario—facilitar tales títulos, y queda de la incumbencia del Ministerio Público su aportación a la Conservatoria correspondiente, en el plazo general, contado desde que la documentación le ha sido remitida.

181) *Medios de asegurar el efectivo registro de los actos.*

Hemos de distinguir entre ciertas medidas de control previstas en el Código para el conocimiento de los actos sujetos a registro de aquellas otras coactivas directamente encaminadas a procurar la inscripción o asiento idóneo.

Al grupo de las primeras corresponde el deber impuesto a los Notarios en el artículo 23, a tenor del cual deben el día último de cada mes remitir a las Conservatorias competentes relación de todos los documentos autorizados en el mes anterior para la prueba de los actos sometidos a registro obligatorio: obligación que alcanza asimismo a los Jefes de las Secretarías judiciales en relación a las sentencias o despachos y a los demás funcionarios con atribuciones notariales.

Es asimismo ordenado que tanto por los Notarios como por la Autoridad judicial, en sus Resoluciones se advierta a los interesados la obligación de solicitar el registro de los actos en plazo de noventa días.

También cabe encuadrar entre estas previsiones las medidas impuestas a los Jefes de la Sección de finanzas de dar cuenta a las Conservatorias de las bajas por cancelación de los créditos asegurados con garantía real, señalando en la relación el número de la descripción del predio al que afectan.

Dentro de estas mismas medidas, aunque orientadas hacia el mantenimiento de la identidad descriptiva de los predios (en la dualidad-

Catastro y Registro), están los artículos 21 y 22 del Código de Registro predial, que previenen:

Los Conservadores han de remitir a la Sección de finanzas relación de todos los actos registrados durante el mes último que alteren la indicación de la matriz catastral relativa a la propiedad de los predios o derechos o gravámenes, como la inscripción matricial sobre ellos constituida.

(Los mapas a enviar sobre los que informarán se ajustarán al modelo aprobado por la Dirección General de los Registros y del Notariado).

Y de las Secciones de finanzas, a su vez, se comunicará a las Conservatorias todas las alteraciones introducidas en la matriz relativas a la identificación de los predios sometidos al régimen de registro obligatorio.

Los medios tendentes a procurar la inscripción de los actos están regulados en el artículo 15, apartados 2) y 4), estableciéndose:

«El Conservador que compruebe, por las relaciones previstas en el artículo 23 (de los Notarios y Secretarías de Juzgado), o por cualquier otro medio que no fué solicitado en plazo legal el registro del acto a él sujeto, notificará por carta certificada con aviso de recibo o personalmente al responsable para requerir el registro, la omisión, a fin de que solicite el registro en plazo de treinta días, advirtiéndosele que si no cumple incurrirá en las penas previstas en el artículo 278 (210).

Transcurrido el plazo de treinta días sin que haya sido requerido el registro, el Conservador levantará acta de transgresión y notificará por el medio previsto en el número anterior al responsable, que podrá satisfacer la multa en su cuantía mínima en plazo de quince días, si al mismo tiempo se presenta a registro con la documentación necesaria.

No siendo satisfecha la multa en el plazo previsto y solicitado el registro, el Conservador enviará el acta al Ministerio Público para los fines de incoar el procedimiento criminal».

(210) Los interesados—dice el artículo 278—que no requieran, dentro del plazo legal, el registro obligatorio de los actos, incurrir en la multa de 100 a 5.000 escudos.

Siendo incoado procedimiento criminal, la cuantía de la multa será fijada por el Juez, atendido el valor del predio al que respetará la falta de inscripción.

Recaída sentencia en este procedimiento—añade el artículo 16—, deberá el Juez fijar siempre el plazo para que sea aportado el documento a los autos, para comprobar su falta o no de registro, advirtiéndole que de no verificar tal presentación incurrirá en la pena impuesta al delito de desobediencia cualificada.

Por último, otro medio indirecto, pero eficaz, de obtener el registro es el señalado en el artículo 25 del Código de Registro predial que venimos comentando. En él se dice «que no serán admitidas a trámite las acciones que se funden en derechos sobre bienes inmuebles sujetos a registro obligatorio, sin que se aporten a los autos el documento que acredite el registro. Se exceptúan los casos en que el derecho al registro dependa de la procedencia de la acción».

CAPÍTULO 2.º CATASTRO Y REGISTRO: CONEXIÓN ENTRE AMBOS.

182) *Antecedentes.*

Comenta el culto colega portugués doctor CATARINO NUNES (211) que la obligatoriedad del Registro arranca del Decreto número 37.666, que inicia la correlación entre Catastro y Registro. Se disponía que en aquellos Concejos donde rigiese el Catastro, el Registro pasaría a ser obligatorio... Y «por eso y para eso las Conservatorias del Registro predial fueron desligadas de las circunscripciones judiciales (comarcas) para fijarse en los Concejos (subordinados a la división administrativa), puesto que con base en éstas el Catastro se organizaba».

Este registro obligatorio era de naturaleza constitutiva. Ciertamente: en su artículo 199 se disponía: «El régimen a que se refiere el artículo anterior (registro obligatorio en coordinación con el Catastro geométrico de la propiedad) consiste en la obligatoriedad de la inscripción en el registro predial para que puedan producir efectos jurídicos». Es decir, que sin el Registro, los actos a él sujetos eran inoperantes.

(211) Conferencia pronunciada en el Centenario de la Ley Hipotecaria de 1861 en Madrid: *El registro de bienes en Portugal*.

La Ley 2.049—añade el doctor CATARINO—le quitó ese carácter, al reproducir el artículo sin su parte última... «para que puedan producir efectos jurídicos».

No obstante, otra Ley más reciente de 18 de mayo de 1956, al vigorizar el principio del tracto (los actos sujetos a registro, de disposición o gravamen, deben ser otorgados por quien figure en él como titular)—viene de rechazo, a juicio del doctor CATARINO, a asignarle función constitutiva en aquellas circunscripciones en que por Ley es obligatorio el registro—. Nos parece un tanto dudoso esto, porque una cosa es el encadenamiento de los actos que resulta inexcusable o forzoso donde por imperativo legal ha de irse al Registro—régimen obligatorio—y otro el valor constitutivo de la inscripción. Insistimos por ello en lo dicho en el capítulo que antecede, donde se razonaba el carácter declarativo de ésta, independientemente de la obligatoriedad impuesta donde el Catastro funciona.

183) *Técnica del Catastro. Reflejo de los predios en el mismo.*

Prescindiendo de sus orígenes (recordemos el Alvará de 1801, aludido en el título I de este trabajo), la idea práctica del Catastro geométrico de la propiedad rústica, surge, dice el doctor CATARINO, con el Decreto de 2 de julio de 1926, al que siguen en pocos años varias disposiciones modificativas e innovadoras, hasta llegar al Decreto-Ley de 11 de septiembre de 1947 (núm 36.505), en el que se aprueba la organización de los servicios del Catastro geométrico y se determina que en los Concejos donde estuviera ultimado o se ultimara se requiriera como obligatorio el registro. La ejecución de este propósito viene ya claramente desenvuelta en el Decreto-Ley 37.666 de 19 de diciembre de 1959. Tratando de brindar la idea de su funcionamiento, diremos que incumbe a la Administración la descripción de los predios, tomando como base territorial para cada Oficina el área del Concejo respectivo. Esta descripción ha de ser la actual: a procurarla se destinó específicamente un servicio especial (a esta misión concreta).

Se trazó la pauta de las descripciones (212): las circunstancias

(212) Modelo de descripción impuesto por disposición—orden—de 2 de septiembre de 1952.

que debiera contener eran: número del predio, denominación, situación por parajes o parroquias, indicación del artículo catastral (o matricial) que se le asigna, superficie, valor, etc.

Estas identificaciones con carácter de matriz figuran en las respectivas Secciones de finanzas, y llevan el número del artículo asignado a la finca (no en el sentido usual de esta palabra, sino como número distintivo del predio). Pasan a las cadernetas que contienen sintetizada la inscripción matricial, documentos éstos de los que ya hemos hablado que quedan en poder de los respectivos interesados y que junto con sus títulos integran la documentación acreditativa de su derecho (véanse los modelos al final unidos, con cuyo encasillado queda disipada toda duda que comprendemos pueda plantear esta esquemática versión).

Estas cadernetas prediales han de ser aportadas con el título al Registro: en ella, además de la identificación del inmueble, aparece la designación de la persona a la que corresponde según la inscripción matricial. Para toda formalidad registral debe exigirse la actualización de la caderneta; es un antecedente necesario para la calificación por el Conservador del título y posibilidad de su registro.

Atendidos con la amabilidad proverbial hallada en todas las Oficinas, y bajo la dirección del ilustre doctor FONTINHA, en su Registro obligatorio de Loures, hemos seguido el despacho paso a paso de un título, tomando nota, sometida posteriormente a su examen y aprobación y en ella resumimos la mecánica íntegra del registro obligatorio (que equivale a tanto como explicar la coordinación del mismo con el Catastro) y que ofrecemos a continuación: distingamos, para mayor claridad:

1.ª fase.—Convenida la transmisión—enajenación—de un predio (señalamos como ejemplo la compraventa por más frecuente), el comprador se dirige a la Sección de finanzas—Oficina catastral—, manifestando verbalmente la transmisión concertada, indicando el predio de que se trata, precio, y solicitando la liquidación de la venta. En esta Sección se extiende un documento en el que con indicación del nombre y circunstancias personales del vendedor (el comprador ya ha dado el suyo), finca y precio, se practica la liquidación—*imposto da sisa*—por el mayor valor (el que resulte fiscalmente, atri-

buido por la Sección al predio o el declarado, si es superior éste). Le entregan un ejemplar de este documento con la liquidación (hoja de papel sellado, con un sello de la Sección, sobre el timbrado en seco).

2.^a fase.—El comprador con este documento va donde el Notario, juntamente con el vendedor, llevando éste su título de propiedad, del que resultan los antecedentes de la inscripción. El Notario archiva este documento que en Hacienda le entregaron y le facilita fotocopia del mismo. Extendida por el Notario en sus libros la escritura de compraventa, le entrega asimismo la copia de ésta al comprador.

3.^a fase.—Este, con dicha copia y fotocopia referidas, acude al Registro, y lo primero que el Conservador verifica es si la liquidación (suele gráficamente consignarse en guarismos en el margen superior derecho del documento de Hacienda) se ha hecho por lo menos por el valor declarado (precio)—si fuere superior al fiscal—. Si no se ha practicado así, toma inscripción provisoria y devuelve el documento al interesado para que se formalice la liquidación complementaria, que se ajustará como base al precio fijado en el título. Lleno este requisito, el interesado recabará el registro definitivo.

El vendedor ha de aportar al Registro la caderneta predial que en su poder ha de obrar (hemos dicho que en ella ya consta la descripción del predio y alteraciones posteriores, si han mediado). El Conservador, en esa hoja toma nota de la transferencia verificada, para que con ella se realice en el Catastro la alteración a favor del comprador.

[Naturalmente, hemos omitido cuanto concierne a las operaciones en sí (asientos) en el Registro, que en este momento no importan, aparte haber sido en otro lugar ampliamente reseñadas.]

De esta forma queda lleno el nexo que debe existir entre Catastro y Registro y alcanzado el paralelismo perfecto (213).

* * *

(213) Ofrecemos al final completa serie de modelos de los documentos que en el Registro obligatorio se llevan, desde los requerimientos morosos, caderneta predial, hoja aneja a la misma, etc.

Hemos abusado de la paciencia del lector: La crítica del sistema va en este trabajo en cada uno de los aspectos que hemos ido examinando; allí expusimos nuestro modesto parecer. Por ello no nos detenemos ya ni en la visión de conjunto en que habíamos pensado; resultaría reiterativa e innecesaria. Ofrece matices el sistema portugués que no permiten encuadrarle en los que la doctrina española clasifica; no es inoperante en absoluto, no cede ante la realidad jurídica, sin más, de manera que sea un mero servicio de información (recordemos, entre otros, los artículos 7, 8 y 13): tampoco en sus normas está la esencia típica de los sistemas técnicos, ya que la *fides pública* no opera de manera terminante... Resulta difuso en cuanto al número de actos sometidos a registro (un *numerus clausus* tan amplio que cuenta en muchos de sus supuestos con portillos abiertos que dan paso a otros actos...); contradictorio (al admitir derechos personales) frente a su artículo 1.º..., que proclama el esencial fin del Registro..., «dar publicidad a los derechos sobre las cosas inmuebles». También el registro provisorio, tan posibilitado, que provoca tanto asiento de vida limitada, resta a la publicidad del sistema la continuidad apetecida.

En fin, acaso estas observaciones nuestras obedezcan a considerar nuestro ordenamiento como más dúctil y perfecto; equilibrado. (Lejos de los sistemas que los mantienen a ultranza la verdad registral frente a la realidad y de que a su publicidad la reduce a mera información de titularidades). El lector que haya tenido la paciencia de leernos (profesional, como suponemos), formará certero juicio a la vista del derecho positivo expuesto y deducirá la conclusión objetiva y exacta.

ANGEL DE LA FUENTE JUNCO,
Registrador de la Propiedad.

(Conclusión.)