

REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO

DEDICADA, EN GENERAL, AL ESTUDIO DEL ORDENAMIENTO
CIVIL Y ESPECIALMENTE AL RÉGIMEN HIPOTECARIO

DEPÓSITO LEGAL: M. 968.—1964

A ñ o X I | Noviembre-Diciembre 1964 | Núms. 438-439

El Registro de la Propiedad en Portugal

SUMARIO: TÍTULO I: ANTECEDENTES. *Capítulo 1.º: Primera etapa.* 1) Consideraciones generales. 2) Primeras disposiciones. 3) El Alvará de 9 de junio de 1801. 4) El Código comercial de 18 de septiembre de 1833. *Capítulo 2.º: El Registro de Hipotecas.* 5) Los Decretos de 26 de octubre de 1836 y 3 de enero de 1837. 6) El proyecto de «Código de Reglamento de Crédito predial» de Silva Ferrao. 7) Otros proyectos. *Capítulo 3.º: Tercera etapa (Ley y Reglamento Hipotecarios): Disposiciones posteriores, hasta el Código de Registro predial vigente de 8 de octubre de 1959.* 8) Ley Hipotecaria de 1863: Reglamento para su ejecución de 4 de agosto de 1864. 9) El Código civil. 10) El Reglamento de 20 de enero de 1898. 11) El Código de Registro predial de 1929. 12) Últimas reformas, previas al vigente Código de Registro predial.—TÍTULO II: LEGISLACIÓN VIGENTE. *Capítulo 1.º: La Ley Orgánica de los servicios de Registro.* 13) Breves consideraciones acerca de aquellas normas que de manera directa y específica regulan las cuestiones relativas al Registro de la Propiedad. 14) Los Decretos-Leyes números 44.063 y 44.064, de fecha 28 de noviembre de 1961. 15) Materias que comprende y estructura. *Capítulo 2.º: El Código de Registro predial.* 16) Estructura. *Capítulo 3.º: El Código civil.* 17) La Subsección VII, dedicada al Registro. 18) Carácter del sistema introducido en el Código. 19) El Código civil como regulador de los derechos tutelados por el sistema de Registro. *Capítulo 4.º: Otras disposiciones.* 19 bis) El Código del Notariado. 20) El Código de Proceso civil. 21) Ley de Propiedad horizontal. 22) Códigos de Contribución predial e Impuesto sobre la industria agrícola, y Código de Contribución industrial. 23) Normas reguladoras del régimen de viviendas económicas y de renta limitada. El Código de tasas e impuestos sobre sucesiones y donaciones y disposiciones ulteriores concordantes.—TÍTULO III: ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD (1). *Capítulo 1.º: Del Registro Inmobiliario.* 24) Su objeto y denominación. 25) Carácter. 26) Competencia territorial. Reglas. 27) Creación y extinción de las Conservatorias. 28) Clasificación de las Conservatorias.

(1) Atendido el carácter orgánico de los tres primeros capítulos de este título, se omite su publicación en la Revista; aparecerán íntegros en el volumen sobre sistemas de Registro latinos, en preparación.

29) Alteración del área territorial de las Conservatorias. 30) División y fusión de Conservatorias. 31) Instalación y funcionamiento de los servicios. 32) Horario. 33) Demarcación vigente. *Capítulo 2.º: Del Conservador del Registro y del personal auxiliar.* 34) El Conservador. 35) Del ingreso; Concurso de habilitación. 36) Naturaleza del cargo. Sustitución. 37) Incompatibilidades. Deber de residencia. 38) Licencias. 39) Categorías: Escalafón. 40) Ascenso. Traslados. 41) Responsabilidad. 42) Honorarios del personal auxiliar. 43) Ingreso en el cuadro de personal auxiliar. 44) Clasificación del personal auxiliar: naturaleza y dependencia. 45) Atribuciones: derechos de traslado; licencias. 46) Emolumentos. *Capítulo 3.º: De los impuestos en relación con el Registro.* 47) El Código «de Sisa y de Impuesto sobre las sucesiones». 48) Oficina competente para la liquidación y pago. 49) Del pago como requisito inexcusable para la práctica de la formalidad registral a que tiende el acto presentado. Manera de justificarlo. *Capítulo 4.º: De los libros del Registro predial.* 50) Clases de libros. 51) Libro Diario A). 52) Libro de descripciones o libro B). 53) Libro G). De inscripciones de propiedad. 54) Libro C). De inscripciones hipotecarias. 55) El libro F). De inscripciones diversas. 56) Libros índices. 57) Libro de dudas y recusas. 58) Libro de honorarios. 59) Los demás libros. 60) Formalidades que deben reunir los libros. 61) Reconstitución de libros.—*Título IV: DE LOS ASIENTOS REGISTRALES.* *Capítulo 1.º: Su concepto y clases.* 62) Notación. 63) Formalidades comunes a todos ellos. 64) Nulidad formal. *Capítulo 2.º: Del procedimiento registral.* 65) Trámites a efectos registrales. *Capítulo 3.º: De la presentación de los títulos.* 66) El asiento. 67) Circunstancias que ha de contener. 68) Supuesto de presentación simultánea de títulos efectuada por distintos presentantes. Obligatoriedad de la presentación en todo caso. *Capítulo 4.º: De la descripción y sus posteriores modificaciones.* 69) La descripción. 70) Su noción: circunstancias del asiento. 71) Título para practicar la descripción. 72) La descripción en el Registro obligatorio. 73) Alteraciones de la descripción. Descripciones duplicadas. 74) Supuesto de inexactitud.

(Continuará.)

TÍTULO I.—A N T E C E D E N T E S

CAPÍTULO 1.º PRIMERA ETAPA.

1) *Consideraciones generales.*

La necesidad de procurar un medio, seguro y eficaz, que orientara el capital hacia la tierra, ha debido ser sin duda el motor que en Portugal, como en otros países europeos, impulsara a gobernantes y juristas a afrontar seriamente la tarea que culminara en un sistema de garantía, que aunara la aspiración de los aludi-

dos elementos en juego, protegiéndoles en su respectiva función: propietario de una parte; capitalista de la otra. El dueño del fundo precisa dinero: la disponibilidad del mismo habría de traducirse en una mejora inmediata de sus tierras; el ordenado cultivo y una esmerada atención se convertirían en positiva fuente de riqueza, cubriendo con mayor holgura sus necesidades personales y familiares. El capitalista contaría con una colocación de sus reservas, segura y rentable; además del interés estipulado, sabría del reintegro de la suma entregada en la fecha prefijada. Pero para la viabilidad de ambas pretensiones era inexcusable que el Ordenamiento jurídico ofreciera plenas seguridades a través de disposiciones claras, que tutelaran eficazmente los derechos respectivos en ambas posiciones. A esta finalidad tiende la Institución del Registro de la Propiedad; y cómo esta idea ha sido preocupación latente de los gobernantes portugueses, a partir de la primera mitad (quizá desde el primer tercio) del pasado siglo, lo veremos, dentro de esta somera exposición histórica, más adelante.

Para ANNIBAL DE MENDONÇA (1) esta necesidad de dinero por el propietario explica la aparición de aquellas primarias formas de hipoteca del medievo, a juicio de FRANCISCO DA SILVA FERRAO, tan antiguas como las propias convenciones humanas.

2) *Primeras disposiciones.*

Los comentaristas, sin excepción conocida, desdeñan como antecedente de la Institución que nos ocupa todas las formas de publicidad citadas por los investigadores históricos al referirse a esta cuestión. Las *balizas*, *postes* o *señales*, que se colocaban en los predios como signo de pesar sobre ellos una afección, no van más allá de una simple publicidad-noticia. Ninguna conexión media, añade LOPES CARDOSO, entre el actual sistema de Registro y los precedentes que nos citan los eruditos sobre la materia (2). Según este

(1) Clemente ANNIBAL DE MENDONÇA (Conservador do Registo Predial): *Registo Predial pratico* (Apontamentos sobre a história do Registo em Portugal). Coimbra Ed. Ltda., 1925.

(2) Artur A. DE CASTRO PEREIRA LÓPES CARDOSO (Conservador actualmente de Registro Comercial en Lisboa): *Registo Predial* (Sistema. Organização. Técnica. Efeitos). Coimbra Ed. Ltda., 1943.

autor, ni las *Oroi* griegas (3), ni las *Tabulae* romanas, citadas en varios pasajes del *Corpus Juris*, pueden valorarse como precursores de la idea de Registro. Con tales formas publicitarias el acreedor no queda a cubierto del fraude, no se le garantiza el reintegro de la cantidad por él prestada...; no esbozan, siquiera, cierta gradación u orden de preferencia entre los titulares... El acreedor hipotético, por tales signos, sólo sabría que sobre el predio determinado con la señal gravitaba una carga; pero su cuantía, la seguridad por él pretendida (devolución en tiempo conocido de su dinero), en qué puesto jugaría para el cobro, en concurrencia con otros titulares de crédito, no. Y tan escasa tutela hemos de reconocer está muy distante de la meta del Registro desde los primeros tanteos del mismo. De ahí que LOPES CARDOSO (4) insista en que la Institución que estudiamos es de origen reciente.

Dejando a un lado medidas imprecisas que aparecen en la Edad Media en Portugal, tales como la exigencia de pregones o la constatación en libros de ciertas transmisiones de dominio, se citan como concretas o antecedentes una Ley dictada en el siglo xiv por el rey Don Alfonso IV, sobre la *penhora* o prenda, tendente a la publicidad y control de estas cargas; las *Ordenações Manuelinas* (5) y las llamadas *Ordenações Filipinas* (trasunto de las primeras). En los libros II, III y IV de las ordenaciones Manuelinas (6) encontramos fragmentarias normas relativas a la prenda y a la hipoteca destinados primordialmente a asignar notoriedad a la existencia de estos derechos, pero sin que entre ellas medie la debida concordancia creando un sistema de publicidad que se asemeje a la que el Registro representa.

Por eso los estudiosos de la Institución fijan su interés en dos leyes, ambas del siglo xviii: en éstas—estiman—cabe aceptar la tesis de que representan un precedente, bien que fragmentario y

(3) Pilastras colocadas en los predios gravados.

(4) Obra citada; este autor comenta humorísticamente la tesis de LUZATTI, que llega a ver en el *Libro de la Creação do Mundo* vestigios del Registro.

Admirador de nuestro don Jerónimo GONZÁLEZ, remite a sus *Estudios Hipotecarios* a cuantos sientan inclinación hacia estos temas de investigación histórica.

(5) *Ordenações Manuelinas* (Facultad de Derecho, Universidad de Lisboa). Na Real Imprensa da Universidade. Año de MDCCLXXXVII, Coimbra.

(6) Concretamente, títulos 52, 84; 3, 9, 10 y 57, respectivamente.

técnicamente muy deficiente, del sistema de registro inmobiliario.

Tales disposiciones son: La Ley de 22 de diciembre de 1761 y la de 20 de julio de 1774.

La primera contiene una reglamentación bastante acabada del derecho de preferencia a favor de la Hacienda Real (7).

La segunda supone un avance en el campo hipotecario; se determina el orden de preferencia en las hipotecas, sean éstas generales o tácitas, especiales o concretas, cuando estuvieren constituidas a medio de escritura pública. Se regula el concurso de acreedores, pero en punto tan trascendental sienta el criterio de «igualdad» en el derecho para aquellos acreedores que estuvieren en «casos análogos», lo que provocaba una confusión tal en la discriminación de esos supuestos de analogía, que aumentó, como expone AZEVEDO SOUTO, aún más el caos que ya existía sobre esta cuestión (8).

3) *El Alvará de 9 de junio de 1801* (9).

Se hace notar por los autores portugueses que esta disposición ha sido la más ambiciosa e importante anterior al Registro.

No tenía como objeto el Registro propiamente dicho, es decir, la materia hipotecaria o sistema publicitario jurídico. Su finalidad tendía a la creación del Libro General de la Propiedad (o Libro de Catastro). Se ordenaba que por los cosmógrafos del Reino había de confeccionarse un mapa o carta general de las comarcas, con referencia a las villas y concejos, donde los predios estuvieren situados. Se imponía a todos los poseedores de fundos la obligación de inscribirlos en tal libro, so pena de prisión (10). Pero la pasividad de los titulares prediales no se venció ni con sanción tan ex-

(7) COELHO DA ROCHA: *Instituciones de Derecho civil*. Notas E. E., § 655. Lisboa, 1917. Ed. A. M. Teixeira.

(8) Adolfo de AZEVEDO SOUTO (Médico por la Universidade do Porto y Bacharel en Direito por la de Coimbra. Conservador do Registo Predial): *Registo Predial*. Tomo I: «Evolução do Instituto de Publicidade». Tipografia Universal. Lisboa, 1914.

(9) Disposición directamente emanada del poder real.

(10) Obra citada.

tremada; quizá tal resistencia estuviera fundada en el temor a que con dicho control surgiera una presión tributaria, o como asevera LOPES CARDOSO (10 bis), haya de verse la causa en la fuerte inercia de la tradición romana. Lo cierto es que medida tan certera y tan a punto (por cuanto se anticipaba a la elaboración de las normas jurídicas reguladoras del sistema de Registro) no alcanzó el objetivo pretendido, y dejaba desde entonces a esta Institución carente de una base física perfecta, cerrando el paso a la coordinación del Catastro y Registro y, por ende, a la implantación de un sistema técnico como en el Derecho alemán funciona, sentando y regularizando sobre firmes pilares y normas claras la circulación inmobiliaria, reforzando el crédito territorial.

Las consecuencias de no quedar formalizado el libro general de la propiedad, se advierten apenas se examinan los actuales libros del Registro: los inmuebles hoy se identifican, como resulta de la descripción que las partes hacen en los títulos, sin que medie garantía alguna objetiva de su existencia ni de su configuración verdadera (11).

Compartimos la decepción de nuestros compañeros portugueses: la aspiración a la sincronización entre Catastro y Registro, al logro del verdadero paralelismo entre el folio real y la realidad extra-registral, es ambición lógica en todo profesional de la materia. Que lo que el Registro «publica» en el orden físico sea una incontrastable verdad, asignaría el carácter de perfecto al sistema, y al país lusitano (como es de desear para el nuestro) le habría facilitado, en momento tan oportuno, con el libro comentado, *ab initio*, la creación de un régimen técnico.

4) *El Código comercial de 18 de septiembre de 1833.*

La alusión a este Código es obligada. En él por vez primera aparece la palabra «Registro». En su artículo 1.316 se «crea» el

(10 bis) Contaba con libros propios, en el último de los cuales se inscribían los títulos de propietarios o poseedores, obligados a solicitarlo so pena de perder su rendimiento.

(11) Libro B—o de descripciones—; véanse modelos al final de este trabajo, así como el de «cadernetas» prediales.

Registro de embarcaciones. Ciertamente que no se ocupa del proceso formal inscribitorio: ni se conoce con exactitud, qué protección despliega en favor del titular registral. Es incompleto y está ausente de la más elemental técnica..., pero es forzoso subrayar que en él está, en Portugal, la primera alusión, como queda dicho, a la Institución que nos ocupa. Se aborda en este Código el problema del concurso de acreedores y preferencia a establecer entre ellos: el artículo 1.218 coloca a los hipotecarios en cuarto lugar; en los artículos 1.238 a 1.249 inclusive, tutela los derechos de los acreedores no escriturarios, en concurrencia con éstos. Es unánimemente criticado por los comentaristas lusitanos en razón a las mismas notas que hemos enunciado.

CAPÍTULO 2.º EL REGISTRO DE HIPOTECAS.

5) *Los Decretos de 26 de octubre de 1836 y 3 de enero de 1837.*

El primero crea el llamado Registro de Hipotecas. LOPES CARDOSO (12) entiende que aquí es forzoso ver el verdadero antecedente del Registro en Portugal, tal como se concibe hoy esta Institución. En efecto, en este Decreto se contienen ya normas formales sobre su funcionamiento: se indican los libros que han de integrar el archivo, la clase de asientos a practicar, personas legitimadas para solicitar las formalidades registrales, etc. Ordena asimismo que se establecerán tales Registros en aquellos lugares donde radique un Juez de Derecho.

Dispone que se abrirá un libro en el que se harán constar los predios hipotecados por contrato, testamento o por ministerio de la ley; prescribe han de inscribirse los predios en litigio; los donados y los enajenados con reserva de usufructo, en tanto éste no se haya extinguido. Fija, por último, qué hipotecas legales son inscribibles e indica los títulos con virtualidad inscribitoria.

(12) Obra citada.

La sanción que se impone a la no inscribibilidad afecta específicamente a los supuestos de gravamen; así declara inoficiosos todos aquellos que pudiendo y debiendo inscribirse no lo han sido: las inscripciones de estos derechos revisten carácter temporal, debiendo ser renovadas cada diez años.

Con lo expuesto es fácil concluir que ha abordado no pocos temas del usual contenido de los ordenamientos hipotecarios (acusando notoria influencia francesa), pero es censurado por los comentaristas portugueses, porque si señala directrices, éstas las deja sin desarrollar, generando un confucionismo grande al ser llevadas sus previsiones a la práctica. El Decreto de 1837 obra al decir de AZEVEDO SOUTO (13), de Manuel DA SILVA PASSOS, viabiliza el de 1836; contiene normas concretas señalando los efectos de las inscripciones, según su clase; prescribe que las hipotecas habrán de ser inscritas en plazo de treinta días contados desde la fecha de su constitución; posibilita la creación de estos derechos reales en escritura privada; determina los libros a abrir en los Registros, creados en el Decreto del 36; asimismo aclara a cargo de qué funcionarios han de estar aquéllos; establece las normas para la descripción de los inmuebles y señala la pauta para la práctica de los distintos asientos, etc.

Pese a todo, la doctrina tampoco se muestra propicia hacia el legislador y dedica adversos comentarios a esta disposición; si era aconsejable abandonar la doctrina contenida en el Decreto del 36, por ininteligible y confusa (14), de este posterior se dice ha incurrido en omisiones fundamentales que han impedido llevar al terreno de la práctica, la aspiración del creador del Registro de Hipotecas. Y así se cita como ejemplo de la afirmación sentada que ordenada la inscripción de los predios en litigio, por acción de dominio o prenda, no se contiene precepto alguno que explique cómo ha de hacerse, sucediendo lo propio en las donaciones con reserva de usufructo.

(13) Obra citada.

(14) En el preámbulo al Decreto-Ley 42.565, de 8 de octubre de 1959, que puso en vigor el Código de Registro Predial vigente, aludiendo al Decreto de 1836, se dice: «era muy rudimentario e incompleto, mas tuvo el mérito aquella disposición de despertar el interés del público por la nueva institución y suscitar en los técnicos del Derecho el estudio de estas cuestiones».

El confusionismo nacido de ambas disposiciones lo evidencia por último el dispar criterio de la doctrina: autores como CORREA TELLES entiende que quedaban, a tenor de su articulado, admitidas las hipotecas tácitas, en tanto que COELHO DA ROCHA (15) disiente en absoluto de tal parecer, porque aceptarlo supondría ir contra el espíritu que informa el Decreto.

Sin negar cuanto antecede (carecemos de autoridad para una crítica fundada), lo que sí es notorio que han derivado de esta novedad legislativa discusiones serias, despertando la afición por estos temas jurídicos, que como veremos, sin transcurrir apenas unos años dieron resultado, traduciéndose en proyectos de reforma con innovaciones (algunas aún latentes en el sistema actual) importantes, quedando compensado el retraso con que han abordado estas cuestiones los juristas portugueses, con la abundancia abrumadora de disposiciones a las que (por breve que sea) hemos de aludir en el examen de estos antecedentes del sistema registral luso.

Concedamos, pues, al menos a estos Decretos tan vituperados la virtud de haber estimulado y puesto en boga las cuestiones hipotecarias.

6) *El proyecto de «Código de Reglamente de Crédito predial» de Silva Ferrao.*

Por orden cronológico aparecen los proyectos de codificación de CORREA TELLES (16) y CASTRO NETO LEITE (17), casi de la propia fecha (año 1842) y el más trascendente, por su técnica depurada,

(15) *Instituciones de Derecho civil*, ob. cit.

(16) JOSÉ HOMEN CORREA TELLES: *Doctrina das Acções acomodada al foro de Portugal*.

La novedad que oirece el proyecto debido a este autor es la de encomendar a funcionarios técnicos en Derecho el Registro (antes en manos de los Administradores de los Concejos), por reputar que sus atribuciones son propiamente «judiciarias». Esboza la idea de tercero, calificando de tales a quienes hayan tenido conocimiento de los actos por el Registro, y no tan sólo quienes no fueron parte en tales actos.

(17) CASTRO NETO LEITE: *Memoria sobre a publicidade das hipotecas*. Lisboa, Imprensa Nacional, 1842.

del Consejero Francisco Antonio DA SILVA FERRAO, de 12 de julio de 1858.

LOPES CARDOSO (18), comentando este proyecto de Código, dice de él que ha supuesto el más positivo avance jurídico en pro de la Institución del Registro, y en apoyo de su tesis cita el trabajo de FERREIRA DE MELO, quien subrayaba había merecido fuera del país honras y consideraciones pocas veces dispensadas a trabajos portugueses (19).

Contiene un claro método en la regulación de la materia, tanto en el aspecto formal como en el substantivo o material; recoge del Derecho comparado, con adaptación a la tradición jurídica portuguesa, las novedades últimas de los sistemas más técnicos. Tuvo el mérito de haber estado presente en el estudio y redacción de la Ley española de 1861, a la que califica FERREIRA DE MELO (que aquí seguimos) «hoje, la mellor do mundo» (20).

7) Otros proyectos.

Al que acabamos de comentar brevemente, destacado en el preámbulo del Decreto-Ley que aprobó el Código de Registro predial vigente, como el jalón más importante (21), siguió otro proyecto de SILVA FERRAO DE CARVALHO MARTENS (22), a juicio de LOPES CARDOSO (23), «nitidamente moldeado sobre el sistema germánico», informado por los principios de publicidad y de especialidad. Y sobre esta propuesta, que sirvió de base al proyecto de MORAIS CAR-

(18) *O Centenario da Lei Hipotecaria Espanhola de 1861. Portugal e a Lei Espanhola de 1861.* «Revista de Notariado e Registo Predial», anno 1961, página 17.

(19) FERREIRA DE MELO (Antonio-Augusto): *Teoria do Direito e de Registo Predial ou Exposição dos motivos e fundamentos da Lei Hipotecaria Espanhola.* Traducción livre Porto, 1866. Ed. Livraria Viuva Moré, Editora.

Dice este autor que este proyecto ha sido traducido al francés por M. Ch. GOUSARD, con Introducción de MARTOU. Mereció la atención del sabio alemán MITTERMAYER y comentarios elogiosos de los autores italianos, franceses, holandeses, españoles, y su autor ha sido acogido por él como miembro de la Academia de Tolosa.

(20) En la propia obra, en varios pasajes se reitera este juicio crítico de nuestra Ley del 61.

(21) «Destaca pela extensão do articulado e pela largueza de conhecimentos que revela...»

(22) *Proposta de Código Predial (Relatorio).* Lisboa, 1860.

(23) Obra citada.

VALHO en 1862, y al de Gaspar PEREIRA DA SILVA en 1863 (todos con apoyo en el de 1858 de SILVA FERRAO), con ligeras alteraciones, se redactó la Ley Hipotecaria de 1 de julio de 1863.

CAPÍTULO 3.º TERCERA ETAPA (LEY Y REGLAMENTO HIPOTECARIOS:
DISPOSICIONES POSTERIORES, HASTA EL CÓDIGO DE REGISTRO
PREDIAL VIGENTE DE 8 DE OCTUBRE DE 1959).

8) *Ley Hipotecaria de 1863: Reglamento para su ejecución de 4 de agosto de 1864.*

Esta Ley de 1 de julio del año 63 está considerada unánimemente por la crítica como la mejor y más técnica disposición de cuantas sobre esta materia han sido publicadas hasta nuestros días en Portugal.

Contiene en perfecta sincronización una serie de principios que dan carácter a un verdadero sistema de Registro inmobiliario.

Se formula con precisión el principio de prioridad, al decir que «aquel que no tuviere registrado su derecho sobre un predio no puede ejercerlo frente a otro que lo tuviere inscrito, aunque el de éste sea posterior. La formalidad de la inscripción es necesaria para oponer a terceros los derechos inscribibles y hasta para hacerlos valer en juicio...» (24).

Entra en juego en el sistema portugués y con relevante alcance el principio de especialidad o determinación (25). Se amplía el ámbito del Registro sensiblemente... (26). Los servicios de la Insti-

(24) Artículo 36, libremente traducido.

(25) Se desenvuelve en doble vertiente: física y jurídicamente; así, la identificación de los predios no se hace constar en los Libros de Inscripciones, sino en un Libro B—destinado a las descripciones—. Y la inscripción de los derechos que recaen sobre las fincas se consignan en otros Libros, según su naturaleza, se trate de transmisiones de dominio, hipotecas, otros derechos, etcétera (Libros G, D, etc.).

(26) Este ha sido considerablemente extendido; comprende el dominio, las hipotecas y los derechos reales en general; asimismo, las sentencias que recaigan sobre inmuebles o derechos reales, la posesión probada, transmisiones de precedentes derechos, sean a título gratuito u oneroso, etc.

tución pasan definitivamente a manos de funcionarios técnicos, a quienes se les exigen conocimientos jurídicos, que permiten presumir su idoneidad, para el estudio y valoración de la titulación, calificando su validez o su ineficacia y con facultades consecuentes para darles acceso al Registro y extender el asiento o ya para rechazarlos (27). Se les denomina *Conservadores do Registo predial*, título con que hoy son conocidos.

Cumplía su propio cometido el Reglamento que para la ejecución de la Ley fué publicado en 4 de agosto del año 1864: en él se desarrollaron las directrices que tan precisas señalara el legislador del 63, supliendo los vacíos advertidos, en el doble aspecto formal y material (verbigracia, como en orden al principio de legalidad proveía que si esbozado en la Ley fué en este Reglamento concretado con medidas justas y racionales límites). La Ley Hipotecaria citada de 1863 extendió el ámbito de su aplicación, a las provincias de Ultramar, mediante disposición, debida según AZEVEDO SOUTO (28) al insigne jurisconsulto Levi Maria JORDAO, de 17 de octubre de 1865.

Sin modificar, como era lógico, el derecho dictado para la metrópoli, no obstante, apuntan comentaristas, como AZEVEDO (29), que en ella resalta (30) la ejemplaridad de su método; la necesidad para obtener un registro definitivo de los actos sometidos a inscripción, de la identidad de los requirentes y su legitimación; legalidad en los títulos y ausencia en ellos de falsedad.

9) *El Código civil.*

Aprobado por «Carta-Lei» de 1 de julio de 1867, inicia su vigencia en 22 de marzo del año siguiente. Dedicada al Registro la subsección VII del título I, libro II, parte 2.^a (arts. 949 a 1.004 inclusive).

(27) Aunque no muy perfilado, queda esbozado el principio de legalidad.

Se les exige, por Decreto de diciembre de 1863, ser bachilleres en Derecho; y las plazas se proveen por concurso, con derecho preferente para cubrir las vacantes sobre los funcionarios que precedentemente tenían a su cargo las conservadurías o Registros, que eran los administradores de Concejos.

(28) Obra citada, pág. 70.

(29) Obra citada, pág. 72.

(30) Decreto referido de 17 de octubre de 1865.

Pasan a este cuerpo legal, en su mayor parte, los preceptos contenidos en la Ley Hipotecaria de 1863 (que a su vez acusa la influencia de nuestra primitiva Ley de 1861).

Pero como suele acontecer en todo «traslado», en éste se quebraron las más eficaces cualidades de aquella celebrada Ley.

Así ya no es indispensable la inscripción para que los actos sujetos a registro se puedan invocar y oponer en juicio entre las propias partes sus herederos o representantes (31). Tampoco la inscripción es apenas necesaria para que los derechos inscritos se hagan efectivos frente a terceros (32).

En cambio, amplía el número de los actos sujetos a inscripción (33) con tendencia pormenorizadora: establece la apertura de nuevos libros, etc.

Este Código (vigente aún) ha sido objeto de variadas y constantes reformas que *podemos concretarlas* por orden cronológico.

a) El Reglamento de 14 de mayo de 1868; en él se acentúa más y mejor, el principio de legalidad, facultando a los conservadores en diferentes casos, para admitir *provisoriamente* los títulos a Registro; se da entrada en el sistema al *principio de rogación o instancia*, reglando quiénes pueden solicitar la inscripción o formalidad registral correspondiente.

b) El Decreto de 28 de abril de 1870 por el que se aprueba un nuevo Reglamento, cuyas novedades dignas de ser anotadas son: por vez primera se sanciona la presunción de exactitud del contenido del Registro (lo que nosotros denominamos consecuencias substantivas del principio de legitimación), estimándose en su ar-

(31) El artículo 951 dice: «La falta de registro de los títulos y derechos a él sujetos *no impide* que sean invocados en juicio entre las propias partes o sus herederos o representantes».

(32) El preámbulo del «Decreto-Lei» de 8-10-59 expresa: que el Código se coloca en armonía con la doctrina clásica imperante en los sistemas latinos al «funcionar como mera condição de eficacia do acto relativamente a terceiros».

(33) Artículo 978, que dice: «Sólo serán admitidos a registro definitivo: 1.º Sentencias; 2.º Autos de conciliación; 3.º Certificaciones de deliberaciones del Consejo de familia y las decisiones del Juez en supuestos de su competencia; 4.º Escrituras de testamentos o cualquiera otros documentos auténticos; 5.º Títulos de establecimientos de crédito predial debidamente autorizados; 6.º Escrituras privadas de contratos, cuyo valor no exceda de 1.000 \$—escudos—, en los casos en que el Código lo permite, contando con los requisitos que en ellos sean exigidos; 7.º Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por más de cuatro años, o por más de uno, si ha mediado anticipación de renta».

título 149, con carácter y fuerza *juris tamtum*, que el derecho pertenece al titular como el respectivo asiento denota.

Se introduce y es también novedad el principio de *tracto sucesivo* llamado en derecho portugués a la sazón, *encadeamento dos actos juridicos* (34).

c) El Código de Procedimiento Civil de 8 de noviembre de 1876, que crea nuevos actos sometidos a registro, y más todavía, según los autores, traspasando los límites del derecho adjetivo—que era su propio cometido—invade el campo del derecho substantivo dando vida a nuevas figuras de derechos reales, que por ser tales quedan automáticamente incluidos entre los sujetos a registro.

d) Sucesivamente: otra Ley de 16 de julio del año 1885; Decretos de 29 de julio y de 25 de noviembre de 1886; otros de marzo y julio del año 1889; Reglamento de 20 de febrero de 1894... y alguna más que ha escapado a nuestra atención, pero que, en verdad, estimamos puede aportar poca utilidad a este modesto estudio de la Institución, en la fase evolutiva que nos ocupa.

10) *El Reglamento de 20 de enero de 1898.*

Resultado de los años de experiencia del sistema—se dice—ha sido este Reglamento, que contiene un verdadero Código de Registro predial. LOPES CARDOSO (35) afirma que en sus preceptos están los principios básicos de un propio y verdadero sistema técnico: tanto que en la actual regulación prosiguen latentes las directrices e ideas mismas que en él se plasmaron, aunque quizá en el Reglamento (y sin quizá) se hayan formulado con mayor pureza y efectos más terminantes.

La exégesis que del mismo nos brindan los anotadores puede resumirse así: método expositivo claro y acabado tratamiento de la materia sometida a su regulación (36).

(34) A tenor del cual—art. 124—se dice que efectuada una inscripción a favor de una persona, no se puede, sin su intervención o de su legítimo sucesor, practicar otra inscripción relativa al mismo derecho.

(35) Obra citada.

(36) Los dos primeros títulos van destinados a la organización de los Registros de la Propiedad (o Conservatorias); en el título tercero se determinan los Libros que se han de llevar en tales Conservatorias; el cuarto regula las

Fácil es comprobar que su sistemática poco difiere de la actual, y que salvo omisiones que en toda reglamentación se advierten, ha sido meticulosa la labor del legislador en la elaboración de este auténtico «Código» del Registro de la Propiedad (37).

No obstante, han sobrevenido otras disposiciones..., retocando unas e innovando otras, los preceptos del Reglamento comentado (38). Ante esta dispersa legislación se esperaba había de ser redactada y ver la luz, Código o Reglamento, que recogiera y condensara lo esencial, y acreditado por la práctica de cuanto hasta el momento se había legislado. Sin embargo, no apareció hasta treinta años más tarde.

11) *El Código de Registro Predial de 1929.*

Aprobado por Decreto número 17.070, de 4 de julio de dicho año. Los autores (en especial LOPES CARDOSO) (39) lo elogian y dicen de él que en su articulado quedan formulados los siguientes principios:

- a) Inscripción (artículo 7.º, estableciendo el 8.º las consecuencias substantivas del mismo).
- b) Rogación o instancia (artículo 4.º).
- c) Publicidad (40).
- d) Tracto sucesivo.

horas de oficina para la presentación de los documentos., y en los sucesivos se señalan los requisitos que necesariamente han de tener los títulos para su admisión a registro, práctica de asientos, rectificación de errores, publicidad formal, alteración del área territorial o circunscripción de cada Conservatoria, etc., etc.

(37) AZÉVEDO SOUTO (ob. cit.) afirma que, pese a tanto vicisitud por la que ha pasado la legislación del Registro Predial, alienta aún en esta disposición el sello o molde que le imprimiera «aquel gran obrero Dr. Pereira Alves».

(38) Citemos, entre otras, un Reglamento de 6 de marzo de 1928 (y previamente breve Relatorio del año 22); otro Código aprobado por «Decreto-Lei» 15.986, del 29-9-1928 (que asigna).

(39) Obra citada.

(40) En este principio, el legislador no alcanzó la meta que era de desear y esperar; según LÓPES CARDOSO (ob. cit.), pudo conseguir la efectividad del mismo, ya decretando la formalidad registral como inexcusable para la constitución y adquisición del dominio sobre inmuebles y demás derechos reales, o procurando tal inscripción por medios indirectos, estableciendo que carecería de valor todo acto que, sujeto a inscripción, no fuere inscrito, no sólo *inter partes*, sino en cuanto a tercero, en juicio y fuera de él.

e) Prioridad (operando normalmente a instancia de parte y excepcionalmente «de oficio»).

El sistema que este Código ofrece (afirma el citado autor) es de clara influencia germánica, en cuyos patrones se centró la luminosa Ley Hipotecaria española de 1861, «*fonte de nossa Lei Hipotecaria de 1 de julho de 1863*». Es decir, que a través de nuestra Ley se proyectó sobre el Ordenamiento jurídico hipotecario portugués la tónica alemana. No obstante, es forzoso aclarar que los enumerados principios o alguno de ellos (como el de inscripción) nunca han tenido en el Registro de Portugal el alcance y efectos de la legislación germánica, y así lo reconocen algunos comentaristas (41). Igualmente se advierte la divergencia entre ambos sistemas, alemán y portugués, en la idea relativa a la noción de tercero, acusando este último régimen clara ascendencia francesa al respecto.

12) *Últimas reformas, previas al vigente Código de Registro predial.*

Cuando se estimaba que el Código del 29 habría de tener la duración consecuente a disposición que, habiendo recogido el fruto de las precedentes y las novedades de la doctrina, brindaría las máximas garantías al sistema hipotecario-registral una serie ininterrumpida de Leyes, Decretos, diplomas, se suceden ampliando, modificando o derogando sus normas, creando dificultades y no pocas confusiones en el terreno práctico (42). Las más duras críticas salen al paso a cada nueva disposición: Pedro PITTA, conservador de Registro predial y ex Notario, se lamenta de esta lluvia legislativa, que no da margen a que se conozcan los resultados de las precedentes reglamentaciones. Este autor (43) anota a contar

(41) LOPES CARDOSO (ob. cit., *Sistema*): «... o principio da inscrição nao e do modelo germânico...».

(42) LOPES CARDOSO (ob. cit.) señala hasta dieciséis disposiciones de diferente rango que, afectando a la materia del Registro Predial, lo modifican.

(43) Este afán innovador del legislador portugués lo ha puesto de relieve Pedro PITTA en varios de sus interesantes trabajos, y aún recientemente en un artículo publicado el año 1961 en la Revista «Notariado e Registro Predial», de la que es copropietario y redactor (págs 81 y 97).

Y en la «Advertencia» o Introducción a los comentarios al Código de Rê-

del Código del 29 hasta cuatro reformas de entidad en sólo tres años. Se había llegado a su juicio a la saturación: se estaba en *punto muerto*.

TÍTULO II.—LEGISLACION VIGENTE

CAPÍTULO 1.º LA LEY ORGÁNICA DE LOS SERVICIOS DE REGISTRO.

13) *Breves consideraciones acerca de aquellas normas que de manera directa y específica regulan las cuestiones relativas al Registro de la Propiedad* (44).

Como hemos de ver, el Registrador o conservador predial, como en Portugal se denomina, ha de manejar un amplio número de disposiciones, en su función calificadora, para determinar si el acto que pretende acogerse al sistema debe ser admitido o por el

gistro Predial, que se nos han brindado para su lectura (en forma de copia mecanografiada), ante esa inquietud y afán por modificar el Código del 29, en el que debió tomar importante participación, dice, asombrado por tanta reforma, que la palabra «Kolosal» de los alemanes no basta a calificar tamaño empresa; el «formidable», muy usado por los portugueses, es poco, ni le place el «bestial» denotador de los mayores entusiasmos.

Relata que invitado por el Ministro del ramo para intervenir en la reforma, hubo de contestarle: «nao sei fazer isso». Y razonaba así: no se podía contar con la tónica alemana, holandesa, suiza..., tan distintas como inadaptables a Portugal; el sistema francés ofrecía grandes semejanzas con el ya existente en la nación. Del español habían pasado en la tradición jurídico-histórica precedente lo de él utilizable. De aquí que, convencido de lo poco que cabía añadir al Código cuya reforma se proyectaba y para la que se solicitaba su colaboración, contestara honestamente: «nao sei»...

Dotado este ilustre y culto compañero de fino humor, ante esta catarata de disposiciones sobre materia de Registro Predial, en tales momentos, termina su Introducción a los comentarios aludidos formulando los votos más sinceros por el sosiego de los Conservadores (ciertamente, un tanto víctimas de tal agilidad legislativa), y sugiriendo que si alguno de ellos contara con un Santo de su devoción, dispuesto a dispensarle un pequeño favor, le pida que termine ya tanta reforma (lluvia) de Códigos prediales, y si viniera otro..., que no faltara un rayo que cumpliera con su deber...

(44) Conocidos en Portugal con la denominación de «Conservatorias do Registo predial».

contrario ha de rechazarse o recusarse. Pero las normas fundamentales en materia registral (aparte el Código civil y las leyes substantivas a cuyo amparo hayan nacido y estén regidos los derechos inscribibles) son dos: La Ley Orgánica de los servicios de Registro y del Notariado (45) y el Código de Registro predial.

La primera, reciente relativamente, de esquemática redacción, como su nombre indica, *organiza* los servicios de ambas Instituciones, así como el Registro civil, objeto también de ella, desde fijar demarcaciones, reglar lo concerniente al personal técnico y auxiliar, sus emolumentos y percepción, etc. (46).

El segundo comprende en su articulado el sistema vigente, enuncia los principios o bases del sistema; precisa la tónica formal de sus libros, la práctica de formalidades o asientos: actos sujetos, manera de procurar el paralelismo entre Registro y realidad: publicidad formal, rectificación de errores, etc. Todo lo cual con la necesaria detención hemos de ver en su oportuno lugar.

14) *Los Decretos-Leyes números 44.064, de fecha 28 de noviembre de 1961.*

Los dos integran la denominada Ley Orgánica de los servicios de Registro y del Notariado. Opera el primero como Ley y el segundo con alcance de Reglamento, que desenvolviendo las normas del 44.063 posibilita su ejecución. Pero ambos, ha de observarse, tienen idéntico rango o categoría legislativa (47). Nos inclinamos a llamar Ley al 44.063 por su tónica generalizadora, más dogmática. En tanto que el 44.064 es casuístico y pormenorizador, con-

(45) La tónica imperante va encaminada a la regulación conjunta de ambas instituciones y el Registro civil, para después por separado precisar en respectivos Códigos los servicios correspondientes.

(46) Con anterioridad estaba esta materia regida por el Decreto-Ley 35.390, de 22 de diciembre de 1945; esta disposición, al decir del Conservador don Alberto Catarino Núñez (Conferencia pronunciada en Madrid sobre «O Registro de bens con Portugal en 1961», actos del Centenario), marcó una nueva era en la organización de los Registros como del Notariado, pasando a defender directamente de la Dirección General de los Registros y del Notariado, situada en el más alto plano de la jerarquía administrativa, funcionando inmediatamente junto al Ministro de Justicia.

(47) «Decreto-Lei» se dice en los dos—Ministerio de Justicia, edición oficial—, Direcção Geral dos Registos e do Notariado, Lisboa, 1961.

firmando nuestra apreciación la denominación que precede a su articulado (*Regulamento dos serviços de Registo e do Notariado*).

15) *Materias que comprende y estructura.*

Observando su articulado podríamos separarlo en tres grupos:

a) El primero de ellos (48), dedicado a los servicios de Registro y del Notariado, en el que se trata de la creación de Registros Centrales en la Dirección General de los Registros y del Notariado; fijación de los Registros o *Conservatorias* y su área territorial (49); lugares donde ha de funcionar el Registro Civil, localidad donde ha de establecerse y desenvolver su servicio las Notarias; posibilidad de que ambos servicios de Registro en general y de Notaría se fusionen quedando confiados a un mismo funcionario.

b) Un segundo grupo de sus preceptos van destinados a la regulación del personal, y en ellos paralelamente trata de los Conservadores y de los Notarios, desde su ingreso en la carrera; adscripción a los Registros Centrales en calidad de adjunto, de un Conservador; se fija su naturaleza de funcionario público, incompatibilidades; clases o categorías; ascensos, traslados, etc. Seguidamente se desenvuelve lo concerniente al personal auxiliar (de Registros y del Notariado) y por último trata (sin interés para nosotros) de los puestos de Registro Civil (o lugares donde funciona), ayudantes del mismo, etc.

c) El tercer grupo de normas hacen referencia a la remuneración de los funcionarios y la manera de fijar el líquido total, sobre el que los emolumentos han de ser deducidos conforme a la escala que se indica (porcentajes). Se concretan asimismo los sueldos fijos del personal auxiliar, conforme a su clasificación o categoría, etc.

Resta añadir que otros artículos tienen mero valor transitorio, y, por último, bajo rúbrica de «Disposiciones diversas», se declara el derecho de los interesado a recurrir, en supuestos de error de cuentas o de recusas—denegación—de formalidades registrales, para

(48) Distribución basada en nuestra apreciación exclusiva.

(49) Cual queda dicho, también queda regulado el servicio de Notariado y Registro Civil paralelamente en el mismo Decreto.

ante el Director general, así como el derecho que asiste a los Conservadores, para hacer efectivas sus minutas, por los medios o procedimientos prescritos para las costas judiciales.

El Decreto-Ley 44.064, en función de Reglamento, como queda dicho, desenvuelve las directrices legales, y así se ocupa en consonancia con el primer grupo de normas que hemos señalado, de la indicación de las Conservatorias a establecer, su número en la localidad, según su población; del Registro comercial, su sede o capitalidad (50); de la instalación y funcionamiento de los servicios, horario, etc.

En lo relativo al personal, las bases para el concurso de habilitación (nombramiento) de los cargos de Conservador y de Notario; los requisitos que han de reunir los solicitantes; pruebas que han de llenar, teóricas y prácticas, composición del Tribunal..., etc.

Determinase asimismo las incompatibilidades, deber de residencia, licencias y sustituciones, traslados, permutas, «listas de antigüedad y promociones» (escalafón), etc.

Por último, desenvuelve el articulado de la Ley, en lo concerniente al personal auxiliar, sus cuadros, subordinación jerárquica al Conservador, responsabilidad por los actos ilícitos en el ejercicio de sus funciones... (51).

Ambos Decretos-Leyes están divididos en capítulos (52). Los capítulos en los dos repetidos Decretos a su vez se dividen en secciones y están ordenados en artículos, constando el 44.063 de 67 y el 44.064 de 110, el último de cada cual destinado a poner en vigor la respectiva Ley.

(50) El artículo 3.º determina que en cada Concejo de Lisboa, Oporto, Coimbra y Funchal habrá una Conservatoria-Registro Comercial (o Mercantil) privativamente.

(51) Sin perjuicio de la responsabilidad del Conservador por su falta de vigilancia o dirección que le fuere imputable, bien por acción u omisión... (artículo 67).

(52) Constando de cinco el 44.063, que tratan: 1.º De los servicios de Registro y de Notariado; 2.º Del personal; 3.º De la remuneración de los funcionarios y recetas de los servicios; 4.º Disposiciones transitorias, y 5.º Disposiciones diversas. El 44.064 sólo cuenta con cuatro, aludiendo el 3.º a las Recetas y dispensas en los servicios, y el 4.º, de las Disposiciones diversas. (Los dos primeros coinciden en su enunciado con lo del Decreto anterior.)

CAPÍTULO 2.º EL CÓDIGO DE REGISTRO PREDIAL.

En él se contiene el régimen inmobiliario portugués de Registro. Aprobado por «Decreto-Lei» de 8 de octubre de 1959 (número 42.565) inició su vigencia en todo el continente y en las islas adyacentes el 1 de enero del siguiente año (53). Fué hecho extensivo a ultramar por disposición número 18.751 de 29 de septiembre de 1961, sustituyendo al hasta entonces vigente de 27 de junio de 1952.

16) *Estructura.*

Se halla dividido en títulos; éstos, a su vez, en capítulos; los correspondientes a los tres primeros títulos en secciones y subsecciones, y todo él comprende 292 artículos, el último de los cuales establece que las modificaciones futuras se lleven a su texto, suprimiendo los preceptos alterados, sustituyéndolos por la redacción nueva (54).

A continuación del Código se inserta la tabla de honorarios o emolumentos, distribuyéndose los distintos conceptos en 21 artículos, conteniendo el último un criterio de interpretación de estas normas (55).

En sucesivos títulos iremos dando a conocer toda su sistemática, y al exponer cómo se desenvuelve el servicio, su mecánica, efectos y el valor y alcance de los principios informantes, se desprenderá el juicio crítico que nos merece, sin perjuicio de que en momento oportuno y en términos generales ofrezcamos nuestro modesto parecer y la opinión de la doctrina.

Entrar aquí en la exégesis de este Código nos conduciría a forzosas reiteraciones, que hemos de evitar en aras de la brevedad.

(53) El artículo 5.º dice así: «O Código do Registo predial començará a vigorizar em todo o continente e ilhas adjacentes, no dia janeiro de 1960».

(54) El artículo 292 del Código establece: «Todas as modificações que de futuro vierem a introduzir-se nas matérias contidas neste Código, deverao nele ser insertas, no lugar proprio, por meio de nova redacção dos artigos alterados, supressao dos inuteis ou adiconamento dos que forem necessários».

(55) Se sienta como norma la interpretación restrictiva, y en supuestos de duda, ha de optarse por el módulo más benévolo.

CAPÍTULO 3.º EL CÓDIGO CIVIL:

17) *La Subsección VII, dedicada al Registro (56).*

Ya hemos dado a conocer en el título I la fecha de vigencia de este cuerpo legal. Las normas relativas al Registro se comprenden en los artículos 949 a 1.004, ambos inclusive.

Se agrupan y distribuyen estos preceptos en las divisiones siguientes:

- I.—Del Registro en general.
- II.—Del Registro provisorio.
- III.—De los títulos que pueden ser admitidos a Registro.
- IV.—De la publicidad del Registro y de la responsabilidad de los conservadores.
- V.—De la cancelación del Registro provisorio y del definitivo.
- VI.—Del Registro de hipotecas futuras («de pretérito»).

18) *Carácter del sistema introducido en el Código.*

Es meramente facultativo o voluntario: ya hemos anticipado que limitó sensiblemente los efectos de la inscripción: la falta de ésta no impide que los derechos y títulos no registrados sean invocados en juicio entre las propias partes sus representantes o sus herederos...

Creó, al lado del Registro definitivo el *provisorio*, pudiendo alcanzar esta constatación temporal, las hipotecas voluntarias y legales mencionadas en los números 3 y 6 del artículo 906; los De-

(56) Parte tercera, libro II, título I, capítulo X, bajo la rúbrica de «La caución de los contratos».

El Código distribuye su materia en cuatro partes, llamadas: 1.ª De la capacidad civil; 2.ª De la adquisición de los derechos; 3.ª Del derecho de propiedad; 4.ª De la defensa de los derechos y de su reparación. La parte primera consta de un Libro único; consta de tres la segunda, un Libro la tercera y dos la cuarta. Estos Libros van divididos en títulos, éstos en capítulos, que a su vez se subdividen en secciones y subsecciones.

rechos reales; transmisiones por efecto de contrato, las acciones, y en general los actos sometidos a Registro definitivo, que el conservador legalmente puede recusar de esta formalidad pretendida (57).

En los preceptos relativos a hipotecas no se exige la inscripción como requisito *sinae qua non* para su existencia y validez (58).

Los actos sujetos a Registro encierran una enumeración profusa, especialmente por la aclaración que de alguno de ellos—in-necesaria—se formulan (59).

Queda justificada la dura crítica que le dedican los comentaristas del país hermano. Esta materia en su mayor parte ha pasado al vigente Código de Registro predial, pero con redacción más técnica y efectos más terminantes, y volviendo de este modo por la tónica tradicional anterior (60).

19) *El Código civil como regulador de los derechos tutelados por el sistema de Registro.*

El Código de Registro predial es puramente formal: al *publicar* los derechos que se acogen al sistema, se entiende que éstos tienen la naturaleza, régimen y efectos que el derecho substantivo propio les asigna, quedando a la Institución la misión de protección o cobertura, de eficacia en una palabra, que de sus principios deriva. Ello presente, fácil es advertir, la trascendencia que el derecho civil tiene para el Registro y cómo toda esta materia ha de ser tenida en cuenta por el conservador, en el desenvolvimiento de su función calificadora. Por esta razón le incluimos destacadamente en este lugar.

(57) Artículo 967.

(58) En el proyecto de Código civil en discusión—B. Ministerio Justicia, artículo 682, 2)—se cambia radicalmente el criterio con el texto siguiente: «A hipoteca está sujeta a registro, sem o qual nao produz efeitos em relação as propias partes».

(59) Párrafos 1.º, 2.º y 3.º del artículo 949.

(60) El «Boletim do Ministerio da Justica» número. 119, año 1962, publica la propuesta o proyecto en discusión del nuevo Código civil en la parte relativa a los artículos que anteriormente se ocupaban del Registro. Se advierte la omisión de la mayoría de los actuales. Sólo en la División V, Subsección VII del Capítulo V, Parte tercera, artículos 705 a 707, se alude al Registro en relación con las hipotecas.

CAPÍTULO 4.º OTRAS DISPOSICIONES.

Sin ánimo de enumerar exhaustivamente todas las que en ciertos aspectos atañen al Registro e imponen su observancia, debemos citar:

19 bis) *El Código del Notariado.*

Aprobado por el Decreto-Ley 42.933 de 20 de abril de 1960, comenzando a regir el 1 de junio del mismo año (61). Es de importancia el título II, capítulo 2.º, porque en esta parte, secciones 1.ª y 2.ª, se comprenden los títulos en general que han de provocar los asientos del Registro y a los que nos hemos de referir en otro lugar de este trabajo. También los relativos a la autenticación de documentos privados, como los que afectan a los requisitos a llenar en los actos *mortis causa*, son, naturalmente, trascendentes y requerirán en cada caso concreto su examen o estudio por el Conservador.

20) *El Código de Proceso civil.*

Constituye una de las disposiciones legales más importantes de los años últimos: aprobado por Decreto-Ley número 44.129 inicia su vigencia en 24 de abril de 1962 (62).

Distribuída su materia en cuatro libros, destaca la importancia desde el punto de vista de la Institución registral y para la perfecta ejecución del servicio la regulación de los procesos o procedimientos especiales.

(61) El artículo 12 del Decreto-Ley establece: «O Código do Notariado comença a vigorar em todo continente e ilhas adjacentes no dia 1 de junho de 1960».

(62) Este Decreto-Ley 44.129 tiene fecha de 28 de diciembre de 1961, y en su artículo 2.º dice: «As novas disposições començan a vigorar em todó o continente e ilhas adjacentes no dia 24 de abril de 1962». Imprensa Nacional de Lisboa, 1962.

21) *Ley de Propiedad horizontal* (63).

Aprobada por Decreto-Ley número 40.333, sancionado en 14 de octubre de 1955, que convierte en norma de este rango un precedente Reglamento del Gobierno (64).

Su trascendencia en el plano registral es notoria, bastando para así comprobarlo con recordar que su artículo 6.º establece que la constitución de la propiedad horizontal y la modificación del título constitutivo deben ser inscritos en el Registro predial para que produzcan efectos en relación a terceros (65).

22) *Códigos de Contribución predial e Impuésios sobre la industria agrícola, y Código de Contribución industrial.*

El Decreto-Ley número 45.104 pone en vigor el primero de ellos, que lleva fecha de 1 de julio de 1963. El segundo número 45.103 del propio día.

Han de ser tenidos en cuenta en el proceso de la calificación de los títulos por el Conservador (66).

(63) Conocida también «o por andares»

(64) Destinado a dar efectividad y cumplimiento al artículo 30 de la Ley 2.030, de 22 de junio de 1948. (Doctor Luis da CUNHA GONÇALVES, página 73 de *Da propriedade horizontal ou por Andares*. Colección Jurídica Portuguesa Edições Ática Ltda. Ed. Imperio, febrero 1956.)

(65) Reforzando la precisión de la inscripción, el artículo 6.º, párrafo único, dice: «Los Notarios no podrán autorizar escritura pública por la que se transmitan derechos o se constituyan gravámenes sobre partes autónomas—independientes o privativas—en régimen de propiedad horizontal sin que se le muestre inscrito—registrado—el respectivo título constitutivo» (traducido libremente).

(66) Los artículos 259 y 260 del primero impone la exigencia de la caderneta predial en todos los actos de constitución y transmisión de derechos sobre fincas rústicas y urbanas. Y en los supuestos de sucesión o donación que no fuere dable presentarla, en el documento sometido a Registro se justificará el por qué, con indicación de la causa que lo impidiere.

En las Conservatorias o Registros no podrán extenderse asiento alguno sin tal presentación, a menos que no sea debida al presentante la carencia de la caderneta y justifique con certificado del organismo catastral que ya en la matriz obra la finca a su nombre.

Exigencia idéntica impone el Código de Contribución industrial (arts. 116, 117 y 118), so pena de incurrir en responsabilidad disciplinaria y penal.

23) *Normas reguladoras del régimen de viviendas económicas y de renta limitada. El Código de tasas e impuestos sobre sucesiones y donaciones y disposiciones ulteriores concordantes* (67).

La materia del especial régimen de viviendas, nacido con las necesidades de los tiempos actuales, se halla principalmente contenida en la Ley número 2.007 de 7 de mayo de 1945; Decretos-Leyes 36.213 y 36.212, ambos de 7 de abril del 47; Ley 2.030 de junio de 1948 y Decreto-Ley de 18 de febrero de 1958.

Conforme a la base 11 de la Ley 2.007, la obligación de establecer la renta económica prevista y la mención de cuál ha de ser la renta base, *revisten naturaleza y efectos de un gravamen real* sobre la finca. Se impone la *obligatoriedad* de la inscripción en el Registro (por el citado Decreto-Ley 36.213) de las transmisiones de renta limitada, etc.

El Código de tasas e impuestos, aprobado por Decreto-Ley 41.969 de 24 de noviembre de 1958, cuya trascendencia como exigencia previa a toda formalidad registral hemos de ver en su momento oportuno.

Y en suma, una variada y dispersa legislación, que fragmentariamente ha ido a veces completando los preceptos, ya del Código civil, bien del de Registro predial, o modificándolos, y que cuando ellas sean de aplicación examinaremos a medida que nuestro propósito lo requiera.

CAPÍTULO 4.º DE LOS LIBROS DEL REGISTRO PREDIAL.

Vienen determinados ordenadamente en el Código de Registro predial al que es forzoso seguir:

50) *Clases de libros.*

Dice el artículo 38: «Especialmente destinados al servicio del Registro habrá, en cada Conservatoria, los siguientes libros:

a) *Libro Diario* (Libro A).

b) *Libro de descripciones* (Libro B).

(67) Llamadas «avulsas» en la legislación portuguesa.

- c) Libro de inscripciones de propiedad (Libro G).
- d) Libro de inscripciones hipotecarias (Libro C).
- e) Libro de inscripciones diversas (Libro F).
- f) Libro de índice real (Libro D).
- g) Libro de índice personal (Libro E).
- h) Libro de dudas y recusas.
- i) Libro registro de honorarios.

En las Conservatorias divididas en secciones habrá libros de registro privativos para cada sección.

El «formato» de estos libros se ajustará al modelo actualmente en uso, pudiendo el Ministro de Justicia, por simple orden, alterarlos.

Los que quedan enumerados podríamos considerarlos como principales (pese a que en nuestro Ordenamiento los índices no merezcan tal calificación). Y se señalan como libros que no dudamos en llamar accesorios, de utilidad en cada Conservatoria, el copiator de correspondencia, el de inventario, de posesión y el de *ponto* (68).

51) *Libro Diario A).*

Su finalidad es consignar por riguroso orden cronológico los documentos o títulos presentados en la Conservatoria o registro para la práctica de la formalidad solicitada.

En efecto, el artículo 40, con mayor detalle, precisa que este libro A) está destinado a la constatación (69) detallada por orden cronológico de los requerimientos y documentos presentados, indicación de los actos requeridos, las cantidades satisfechas a título provisional y las definitivas percibidas, libro y folio en que los asientos principales han sido extendidos o las notas hechas constar en los requerimientos (70).

(68) Libro «ponto», destinado a control de asistencia de personal a la oficina.

(69) Llama el texto legal «anotación», palabra que sustituimos, por si ocasionara error, recordando el significado que en nuestro Ordenamiento tiene este asiento.

(70) Solicitud o petición de la formalidad.

52) *Libro de descripciones o libro B).*

En este libro se hace constar la descripción de los predios por primera vez y los asientos respectivos (llamados *averbamentos*, y de los que en su momento hablaremos) que alteren la descripción inicial, modificándola cuando a ello haya lugar, y las notas de referencia a los libros de inscripciones correspondientes (donde se refleja el derecho del titular sobre este predio descrito).

A cada finca se le asigna un número correlativo y la descripción es la misma que se contiene en el título presentado.

La forma de este libro (71) es así, en su parte derecha, una columna para en ella hacer constar los folios del respectivo libro de inscripciones, donde figuran los derechos sobre el predio; el resto *hueco*, o espacio destinado a los asientos de «descripción».

53) *Libro G) de inscripciones de propiedad.*

También denominado en las Conservatorias, libro de transmisiones. Va destinado a «publicar» los actos que implican adquisición o división de los predios descritos, así como los *averbamentos* o asientos que en él se haya de practicar.

Si los actos previstos en el párrafo que antecede se refirieran a predio o finca, sobre la cual exista o se haya de extender simultánea inscripción de usufructo, uso, habitación o de dominio directo, se practicará la inscripción de tales actos en la misma forma (propios términos) en que se habría extendido si el predio hubiese sido adquirido o dividido en propiedad plena (art. 42).

En este libro se halla dividido su espacio por mitad, en dos partes iguales: la de la izquierda destinada a la inscripción en sí; la de la derecha para la extensión de los *averbamentos* o asientos que denotan la transmisión operada de todo o parte del derecho inscrito. Como veremos al examinar las formalidades registrales, se numeran correlativamente. En el margen derecho se advierte una columna destinada a indicar el número de orden de presentación

(71) Véase el modelo del mismo al final de este trabajo.

[en el libro A) o Diario], del título que provoca la inscripción o el averbamento extendido.

54) *Libro C) de inscripciones hipotecarias.*

Con forma y distribución de su espacio idéntico al anterior: una parte para la inscripción de la hipoteca y la otra—de la derecha—para los averbamentos o asientos cuya función básica puede ser la de confirmar en definitivo el asiento de inscripción provisoria de la hipoteca, bien la cesión del crédito hipotecario o ya la cancelación. Es decir, que la dinámica de este derecho real de garantía, hasta su extinción, viene «publicada» en esta parte derecha por los *avverbamentos* entre sí correlativamente numerados. Como el libro G), en la parte derecha hay una columna destinada a hacer constar el número del asiento de presentación en el libro A) del título que motivó la respectiva formalidad registral.

El artículo 43 del Código de Registro predial es parco al aludir a este libro, y así se limita a indicar «que el libro C) está destinado a las inscripciones hipotecarias y a los respectivos «avverbamentos».

55) *El libro F) de inscripciones diversas.*

Establéce el artículo 44 del Código que este libro está destinado a la inscripción de cualesquiera otros actos admitidos a registro y los respectivos averbamentos.

Comentando este precepto, dice VEIGA DE GAMA (72) que en él deben ser practicadas todas aquellas inscripciones que no sean relativas a título por el que se adquiera o divida finca o fincas y que no sean tampoco hipotecarias.

56) *Libros índices.*

Los libros D) y E) son destinados, respectivamente, a la indicación por parroquias de los predios descritos y a la mención o indicación de los nombres de sus propietarios o poseedores.

(72) *Anotações a Código do Registro predial* (obra citada).

a) Índice real.

Queda un tanto a la facultad discrecional del conservador su formación y distribución del espacio en los folios (73). Como resulta de lo antes dicho se lleva por parroquias (los Concejos o Municipios están divididos en Portugal en parroquias, «freguesias»). El valor a consignar es el que resulta del título (declarado por los interesados).

El artículo 148 ordena que los datos en el libro índice real de las descripciones se verifiquen como de éstas resulten después de practicadas y antes de su firma (74).

b) Índice personal.

Se llevan por orden alfabético de nombres (no de apellidos). También es facultativo en los conservadores la forma y distribución de este libro. En la práctica se observa que suelen llevar a un libro de frecuente manejo los nombres más repetidos, dejando para otro u otros de menor coincidencia otros tomos. Estos los divide el conservador del modo que considere más conveniente en razón de la necesaria agilidad o frecuencia de su manejo (75).

El artículo 187 del Código ordena que se lleven a este libro las inscripciones por lo que de éstas resulten (es decir, nombre de los titulares de los derechos inscritos) (76).

Todo lo referido en cuanto a Registro de régimen facultativo. Pero comoquiera que el Registro en Portugal ofrece carácter obligatorio en determinados Concejos (77), la organización de los índices en estos registros está sujeta a particularidades señaladas

(73) El artículo 45, 2) dice: «La organización de los índices real y personal, deberá ser hecha de forma que en ellas consten las indicaciones previstas en los artículos 148 y 187.»

(74) Como resulta de los modelos que se ofrecen al final de este trabajo, en este índice real constan número de orden del libro de descripciones, folio en que obran éstas y elementos necesarios a la identificación de los predios.

Una «recomendación» de la Dirección General indica que los elementos de identificación se deben ir actualizando a medida que en los averbamientos de las descripciones se alteren.

(75) Observábamos en la octava Conservatoria, el esmerado cuidado de estos tomos, que ofrecían en los lomos con letras claras el orden alfabético de los nombres en él comprendidos.

(76) Con el nombre del poseedor, se hará constar número de orden de éste y libro y folio en que fué extendida. También puede ser reflejado el nombre del sujeto pasivo del acto inscrito. Y si ya constaren los nombres de los propietarios o poseedores en el índice de personas, añadir a él la nueva referencia a la inscripción practicada.

(77) Véase en este título, capítulo. 1.º, el número 25), folio 34

en el artículo 46 del Código de Registro predial; vamos a exponerlas brevemente. Pueden sintetizarse así: A medida que se establezca el sistema obligatorio, han de organizarse nuevos índices reales en libros separados en los que han de comprenderse todos los predios rústicos y urbanos enclavados en la respectiva circunscripción o área territorial.

Se dividirán por parroquias y secciones catastrales—si ya las hubiere—, y en ellas se consignarán los artículos de la matriz catastral por el orden de su numeración (78).

A medida que se efectuaren nuevos actos de registro—asientos— se llevarán al libro índice real los números de las descripciones con referencia a los artículos de la matriz catastral respectiva. Responderán en su distribución o forma al modelo en uso.

Para la ejecución de estas normas, por la sección de finanzas se evacuarán las consultas que ya verbalmente o de oficio les fueren planteadas por los conservadores.

57) *Libro de dudas y recusas.*

Ofrece el aspecto externo de un mero libro auxiliar. Su encaillado obedece a la necesidad de reflejar: número de orden (que ha de ser correlativo), fecha y breve indicación de los defectos advertidos (que pueden dar lugar a la recusa-equivalente a haber apreciado defecto subsanable o ya dudoso, que no obstan a la práctica del asiento, llamado provisorio).

58) *Libro de honorarios.*

De él se ocupa el artículo 48 del Código: está destinado a reflejar en sus folios todos los emolumentos devengados por las formalidades registrales, incluidos los derivados de la publicidad formal, tal como certificaciones, etc., etc.

Solamente requiere el citado artículo que en lo posible se guarde el orden en estas indicaciones de honorarios, que en el Diario o libro A) se lleva para el título que determinó estos ingresos.

(78) Véase al final el ejemplar auténtico de este documento, que aclara lo expuesto.

59) *Los demás libros.*

Son, como ya hemos enunciado, el copiator de correspondencia, constituido por los duplicados de la expedida en la Conservatoria o Registro, después de numerados, con arreglo a un orden cronológico.

El de inventario, cuyo nombre explica su finalidad, se integrará con la referencia—libros existentes—, documentos archivados y su orden y año a que corresponde.

El de posesión de funcionarios, destinado a las actas de toma de posesión de su destino respectivo, por el personal del cuadro auxiliar.

Y el de «ponto», ya aludido en nota 116, para control de la diaria asistencia del personal auxiliar, conveniente para la prueba de faltas ante la Dirección General (ausencias justificadas).

Debe llevarse con arreglo a modelo oficial, con expresión diaria de las particularidades procedentes.

60) *Formalidades que deben reunir los libros.*

Todos los libros se ordenarán por medio de numeración correlativa o seguida para cada modelo o clase.

La numeración de los libros índices, tanto reales como personales, será particular para cada parroquia en el primero y para cada letra o grupo de letras en el índice de personas.

Contendrán la diligencia de apertura y cierre extendidas en el primero y último de los folios, respectivamente, debiendo estar ambas firmadas por el Juez de la comarca de la sede de la Conservatoria o Registro, que deberá además numerar y rubricar cada uno de los folios restantes. Esta numeración y rúbrica es dable llenarlas por cualquier medio mecánico—estampilla, por ejemplo—.

En aquellas comarcas donde hubiere más de un Juez, la legalización de los libros corresponderá al Juez civil de turno.

Las diligencias de apertura y cierre son extendidas por uno de los Jefes de Sección de la Secretaría del Tribunal donde a es-

tos fines han de presentarse los libros por el conservador. En la diligencia de apertura se hace mención del número de hojas o folios rubricados y la rúbrica empleada.

La legalización de los libros en las Conservatorias con sede en Lisboa se hará en los propios términos: varia tan sólo respecto a quién han de autorizarla, estableciendo el artículo 56 del Código de Registro predial que corresponde al Director general de los Registros y del Notariado (en cuyo Centro ha de extenderse la diligencia) y por delegación del mismo, al Jefe de la primera repartición o al Inspector Jefe (79).

En cuanto a los libros auxiliares, tales como el de inventario, de posesión o actas de posesión y «ponto» o control de asistencia del personal auxiliar, corresponde al conservador numerar y rubricar los folios y extender y suscribir las diligencias de apertura y cierre.

El artículo 58 previene sellado de los libros, conforme a la legislación fiscal, estableciendo las normas para el cumplimiento de este requisito.

Por último, en el artículo siguiente se prevé la organización de un fichero auxiliar de los libros índice, real y personal. A tales fichas las denomina «verbetes». Facilitan grandemente el proceso de investigación o buscas en el Registro.

Así, los destinados a las personas deben indicar el nombre de cada una de las incluidas en el índice, número correspondiente

(79) Artículos 53 a 57, Código de Registro predial.

Ofrecemos texto de la diligencia de apertura en el libro A) o de presentación, corriente, en la octava Conservatoria de Lisboa. Decía así:

«Termo de apertura». Tiene este libro doscientas hojas-folios incluidas las de éste y el final de cierre, y han de servir para practicar en ellas las notas de presentación de los títulos y requerimientos a... «octava conservatoria» de Registro predial.

Y yo (nombre del Oficial de la Dirección que autoriza la diligencia), Oficial de la Dirección General de los Registros y del Notariado, extendí y firmé esta apertura, que va con el visto bueno—asignado reza el texto original—del Escribano-Jefe de la repartición de la propia Dirección General.

Lisboa, ...

Margen izquierdo, debajo:

El Oficial. (Firma y rúbrica.)

Margen derecho:

El Jefe de la «reparición».

(Firmado y rubricado.)

No se observa sello alguno en tinta o en seco, como tampoco en los folios de que se compone.

Las diligencias de los demás libros principales son sustancialmente idénticas.

a ella, y el tomo y folio de esta clase, donde figura la respectiva persona (80).

Los «verbetes» relativos al índice real deben comprender los datos relativos al predio o fracción autónoma de él, el número de orden que le corresponde y el libro y folio donde obra la descripción. En base a estas fichas han de reunirse todos los predios descritos por parroquias, dentro de éstas por parajes o vías públicas, consignándose el número de orden de la inscripción en la oficina de contribución territorial o catastro, donde funcione, que debe seguirse en la ordenación de este fichero. Como hemos indicado, son verdaderas fichas, en las que cabe consignar cualquier otro dato o circunstancia que el conservador reputé oportunos. En los concejos donde ya rige el registro obligatorio, el conservador puede prescindir de este fichero (aunque hemos observado que por lo general se mantiene) (81).

61) *Reconstitución de libros.*

Prevé el Código de Registro predial el supuesto de que se inutilizare en todo o en parte (o se extraviare) algún libro del Registro, y en tal hipótesis es inexcusable proceder a la reconstitución en la medida precisa.

En los artículos 61 a 68 se regula la manera de efectuar las operaciones de reconstitución y reforma de los libros, publicidad de ésta, reclamaciones, apreciación de las mismas, etc., etc. (82).

Debe destacarse la previsión del artículo 66, que dice: «En tanto la reforma no fuere concluida, quedará en suspenso todo servicio, salvo las presentaciones y la expedición de certificaciones.»

(80) Al final, y con los modelos de libros, ofrecemos estos «verbetes» o fichas, cuyo impreso aclara, si no lo estuviere, la idea que ofrecemos de ellos.

(81) En el Registro de Loures, a cargo del celoso y competente funcionario doctor Fontinha, observamos que los libros de la Conservatoria, una vez recibido aquéllas y las diligencias que el conservador ha de remitir, se notificará a los reclamantes y cualquier otra persona interesada la existencia del procedimiento, para que en plazo de diez días alegaren lo que estimen oportuno o aporten las pruebas en que funden su alegación. Practicadas las diligencias pertinentes y oído el Ministerio Público, se resolverá sobre las reclamaciones deducidas.

(82) El artículo 1.082 del Código de Proceso civil, en orden a las reclamaciones sobre la reforma de los libros de registro, dice: «Habiendo reclamaciones sobre la reforma de los libros de la Conservatoria, una vez recibido aquéllas y las diligencias que el conservador ha de remitir, se notificará a los reclamantes y cualquier otra persona interesada la existencia del procedimiento, para que en plazo de diez días alegaren lo que estimen oportuno o aporten las pruebas en que funden su alegación. Practicadas las diligencias pertinentes y oído el Ministerio Público, se resolverá sobre las reclamaciones deducidas.»

Cuando la destrucción o pérdida de los libros haya sido total, se reanuda el servicio de Registro, como si se tratara de una nueva Conservatoria, con la diferencia de que los asientos se extenderán con arreglo al orden de antigüedad. Y si es parcial se practicarán en el libro respectivo (sustituido) con el mismo criterio.

TÍTULO IV.—DE LOS ASIENTOS REGISTRALES

CAPÍTULO 1.º SU CONCEPTO Y CLASES.

62) *Noción.*

Debemos entender por asiento, conforme al artículo 75 del Código de Registro predial, el breve extracto, que se hace constar por escrito en los libros correspondientes, del contenido que ofrecen los títulos sometidos a la respectiva formalidad.

Con un criterio descriptivo que abarque las diversas clases, puede decirse asimismo, que son «aquellas formalidades que, reuniendo las circunstancias prevenidas en el Código y Leyes concordantes, acreditan en los libros pertinentes, ya la presentación del título en el Registro, bien la descripción del predio o finca, las alteraciones posteriores del mismo, así como las inscripciones, constitutivas o traslativas de derechos, y su extinción».

De lo que antecede, resulta que cabe distinguir las siguientes clases de asientos (83):

De presentación (en el libro A).

(83) Del examen del Código de Registro predial se desprende que como asientos propiamente dichos se reputan los tres aludidos: descripciones, inscripciones y averbamentos, respectivos a unas y otras. Así el artículo 73 dice: «Los registros—estimamos ha de traducirse por asientos—se componen de la descripción de los predios a que afectan; de la inscripción de los derechos o gravámenes que sobre esos predios recaen y de los respectivos *averbamentos*.»

De descripción (en el libro B), en el que han de constar igualmente sus alteraciones posteriores. (llamándose estos asientos que publican la modificación física de las fincas «averbamentos»).

De inscripción. A consignar en los libros G), las llamadas de adquisición y división de predios; en el C), las de constitución de hipoteca, y en el D), otras diversas de transmisión de derechos.

«*Averbamentos*», que se practican en los libros de descripciones e inscripciones antedichos, y su misión en estos últimos va destinada a hacer constar la biología del derecho inscrito, hasta su extinción, bien por caducidad, ya por el consentimiento formalmente prestado por aquel titular al que el asiento favorece o ampara.

63) *Formalidades comunes a todos ellos.*

Han de ser extendidos como previene el artículo 75 en los libros correspondientes: ser escritos por el conservador o por otra persona de su designación, pero bajo su responsabilidad, y en este caso han de ser firmados o por tal funcionario o por su ayudante para el supuesto de ausencia o enfermedad del primero, debiendo indicarse la cualidad del firmante (art. 79).

Deben practicarse por el orden que resulte de la presentación en el Diario o libro A), a excepción de los «averbamentos», que pueden ser despachados sin este rigor, en cuanto, como es sabido, afectan a asientos preexistentes, salvo que titulación, obrante ya en el Registro, se opusiera a ello.

Se escribirán sin dejar espacios en blanco; y las raspaduras, enmiendas o interlineados que se verifiquen en el texto del asiento, deben ser expresamente salvadas antes de la firma del funcionario y su rúbrica. Si mediaren omisiones o errores en la redacción del asiento que no pudieran subsanarse por estar ya firmado el mismo y no se hubiere practicado posterior y seguido asiento, el conservador debe dar por «inutilizado» el asiento erróneo o incompleto y extender seguidamente otro perfecto (84).

Si el término del asiento coincidiera en mitad o principio de línea, debe inutilizarse el resto de la misma trazando una raya

(84) Artículo 81, 2).

horizontal que impedirá pueda ser añadida palabra o expresión alguna.

Las palabras sobre raspado, enmiendas o interlineados, no salvadas especialmente, se tendrán por no puestas.

El plazo, común a todos, para su práctica en el respectivo libro, una vez efectuada la presentación, es el de treinta días a contar de la fecha de su ingreso, que ha de figurar en el libro Diario o libro A).

64) *Nulidad formal.*

El principio general sentado en el artículo 82 del Código es el que las omisiones o inexactitudes cometidas en los asientos no producirán su nulidad, salvo cuando no pudiera conocerse con certeza las personas interesadas, al objeto de la relación jurídica a que el acto base del asiento se refiere, o hicieren imposible el conocimiento de cualquiera otro de los elementos fundamentales del acto registrado (bien se trate de inscripción o de «averbamento») (85).

Si la omisión consiste en la falta de firma del conservador o ayudante, cuando legalmente estuviere éste al frente de la Conservatoria, así que sea advertida debe llenarse extendiendo la firma y rúbrica, cerciorado el funcionario, a la vista de los títulos que motivaron el asiento, que éste está completo y perfecto. Si los títulos no estuvieren en su Conservatoria, sino fuera de ella archivados, debe solicitar se le faciliten, o bien las certificaciones bastantes para completar con su firma la formalidad o asiento.

Cuando se solucione de esta forma la dificultad apreciada, al margen, el Conservador debe hacer constar la existencia de la irregularidad, así como la fecha en que ha quedado subsanada.

Cuando no haya medio legal de procurar la firma del asiento, éste se considera como inexistente. La autorización por el conservador asigna definitivo valor a la respectiva formalidad.

(85) Tónica que recuerda el artículo 30 de la Ley Hipotecaria española.

CAPÍTULO 2.º DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL.

65) *Trámites a efectos registrales.*

Para el despacho de los títulos en el Registro o Conservatoria es preciso que por las personas interesadas o quien acredite su representación a estos fines (86) se requiera la formalidad adecuada. Esta petición, a tenor del artículo 92 del Código de Registro predial, ha de contener las siguientes circunstancias:

a) Los elementos necesarios para efectuar su presentación en el Diario.

b) Indicación del número de descripción del predio y siempre que sea posible el nombre de los propietarios o poseedores anteriores al actual.

c) Declaración de que renuncia a la expedición de certificación cuando a ella hubiere lugar y de la que quiere prescindir.

d) Firma del requirente, debidamente reconocida por el Notario o autenticada con sello en blanco, si se trata de entidad oficial que les confiera tal cualidad.

Al final del texto de la petición (requerimiento llama el Código) deben enumerarse los documentos que se acompañan.

Cuando se pretende la obtención de certificación o bien la formalidad o asiento relativo a cuota indivisa, debe, a ser posible, hacerse constar el nombre de los demás condóminos.

Por último, la exigencia de reconocimiento de firma del requirente o la autenticación de la misma es innecesaria si se trata de solicitar simples certificaciones, o la petición la presenta el mismo interesado, que es conocido del conservador o ya se identifica por medio del documento correspondiente de identidad.

(86) Materia de la que nos ocuparemos al estudiar en el título VIII el principio de rogación.

CAPÍTULO 3.º DE LA PRESENTACIÓN DE LOS TÍTULOS.

El primer trámite inexcusable de todas las operaciones registrales es este de la presentación.

66) *El asiento.*

Este asiento difiere fundamentalmente en la legislación portuguesa, de la nuestra: aquélla se acomoda a las exigencias de un encasillado (87).

Se sienta el principio general, al modo que en la Ley Hipotecaria española (en su art. 248); «en el momento de ser entregado cualquier requerimiento o título en la Conservatoria para ser registrado, será extendida en el Diario, por el orden de entrada (88), la respectiva nota de presentación».

En la fase inicial a todo proceso registral. La fecha de la presentación ha de ser a los efectos del sistema, la de los ulteriores asientos a practicar, según la naturaleza del acto. Así el artículo 77 dice que la fecha del registro es para todos los efectos la de la presentación, por la que se ha de determinar la prioridad del acto registrado...

El juego de este principio se centra, pues, en esta constancia inequívoca de la llegada del título a la oficina de Registro, de la precisa determinación de su momento o fecha.

67) *Circunstancias que ha de contener.*

Resultan del artículo 132. En él se dice que la «nota» del asiento de presentación deberá contener:

- a) El número de orden, día, mes y año de la presentación.
- b) Nombre completo del requirente.

(87) Véase modelo al final de este trabajo.

(88) Textualmente el artículo 131 del Código de Registro predial dice: «pele ordem da recepção».

c) Número de documentos presentados: su naturaleza.

d) Indicación de cual sea el asiento pretendido.

e) Identificación del predio a que se refiere, mediante la expresión del número de la descripción o a falta de éste, por la indicación de su naturaleza—rústica, urbana o mixta—y la parroquia donde se hallare sito.

f) El nombre del propietario o poseedor, cuando el predio no sea identificado por el número de la descripción.

Las indicaciones exigidas precedentemente son extraídas de las solicitudes o requerimientos (89).

El conservador completará en lo posible, con los datos y elementos contenidos en los títulos aportados con el requerimiento, los extremos de las líneas c), e) y f).

Cuando los requirentes sean varios, basta indicar el nombre del primero añadiendo las palabras «y otro u otros».

Todos los documentos presentados necesarios para con ellos alcanzar una determinada formalidad, tendrán el mismo número de orden.

Si con base en un documento se pretende la práctica de diversas operaciones, ese mismo título se presentará tantas veces como asientos a practicar se intenten, siendo la primera de ellas, en número, la correspondiente al acto más antiguo.

Debe aclararse, por último, que en la primera columna de la página de la derecha del Diario se reseñarán todos los predios o

(89) La verdad es que presente reiterados días en la Conservatoria, no hemos observado que, con independencia del título, se presentare este requerimiento en forma de petición escrita o solicitud, sino que la mera presentación de la documentación bastaba, porque en ella ya cuida el funcionario autorizante consignar petición y datos.

Las circulares números 27 y 28 de diciembre de 1954, enviadas a las Conservatorias para que fueran expuestas al público, contenían modelos de requerimientos a dirigir al conservador competente, para la petición de certificaciones y otras formalidades registrales.

Transcribimos, para más completa información, una de ellas, eligiendo por su breve texto la relativa a la petición de una simple transmisión de dominio:

«F. ... (estado, profesión y domicilio) requiere se registre a su favor la transmisión del predio descrito con el número ... al folio ... del libro B), con un valor fiscal de ... escudos, por haberlo comprado a X X (profesión y domicilio), conforme acredita con escritura que adjunta extendida al folio ... del protocolo (cartorio-libro ...) del Notario ... y respectiva caderneta predial. Solicita deferentemente..., fecha ..., etc.»

fincas a los que la petición de formalidad registral se contraiga (requerimiento) (90).

Cuando se trate de presentación de documentos para cancelar o ya para la práctica de otra clase de asientos, «averbamentos» si la finalidad es una inscripción, deben hacerse constar en dicha columna referencia a los números de las descripciones y no al número de las inscripciones.

68) *Supuesto de presentación simultánea de títulos efectuada por distintos presentantes. Obligatoriedad de la presentación en todo caso.*

Resuelve el problema que tal coincidencia plantea respecto de la prioridad, el artículo 135 del Código de Registro predial con el criterio de antigüedad resultante de la documentación aportada. No en el sentido de que sea la fecha documental más antigua la de acceso preferente, sino la antigüedad de los actos a registrar contenidos en los títulos (si bien presumimos que en la mayoría de los casos la fecha de constitución del derecho o su transmisión es la misma del otorgamiento del documento que la contiene).

No está permitida la «recusa» o denegación de la presentación de los títulos que para dicho fin se presenten en la Conservatoria, siempre que su entrega tenga lugar dentro de las horas fijadas (período legal).

Al presentante de los títulos se le entregará recibo o señal de quedar la presentación efectuada: se harán constar en él, número de orden, fecha de la presentación, así como el importe de la cantidad adelantada («preparo»).

Practicadas que hayan sido las formalidades correspondientes, el conservador, al devolver los títulos despachados, y tras el reajuste de la cuenta de honorarios, recabará del presentante este recibo o señal, dado al efectuarse la aportación de los documentos.

Si los títulos presentados adolecieren de defecto que impida la ulterior práctica de asiento principal pretendido, el conservador

(90) No cabe aquí indicar una de las fincas y X X más

puéde invitar al presentante a que los retire, y caso de que dicha sugerencia sea admitida y se recoja la documentación, se hará entrega del recibo antes aludido al conservador, haciéndose constar en el Diario, en columna destinada a reflejar el despacho, que dicho título ha sido retirado.

Extendida la presentación, será leída al presentante, y a su vista debe hacerse constar en los documentos con los que se pretende el asiento principal, en breve síntesis, el número de orden a tenor del Diario, día, mes y año.

El cierre del libro A) se efectuará diariamente a las dieciséis horas, y si la diligencia de cierre no llena toda la línea, desde donde concluya, al final se trazará una raya horizontal que inutilice el renglón, y si los documentos se llevaran y presentaran en el Registro dentro del período legal, pero no se hubiere concluido su presentación al llegar la hora, se terminará este asiento y seguidamente se efectuaría el cierre. Y cuando discurra algún día sin presentarse documentación a las propias dieciséis horas, se cierra el Diario con diligencia en la que se haga constar esta circunstancia de no haber sido presentado título alguno (arts. 135 a 141 inclusive).

CAPÍTULO 4.º DE LA DESCRIPCIÓN Y SUS POSTERIORES MODIFICACIONES.

Según hemos anticipado, las operaciones básicas de Registro, conforme a lo dispuesto en el artículo 173 del Código de Registro predial (exclusión hecha, por previa, de la presentación), se componen de la descripción de los inmuebles, de la inscripción de los derechos que sobre ellos recaen y de los «averbamentos», que denotan la alteración o modificación; así como la transmisión y extinción, respectivamente, de las descripciones e inscripciones.

69) *La descripción.*

Ofrece la peculiaridad el sistema registral portugués de «publicar» separadamente, en libros distintos, el elemento físico y el negocio jurídico. Es, decir, de una parte tendremos un folio en el

que exclusivamente aparecerá la identificación del predio o finca acogida al Registro: corresponde al libro B), llamado de descripciones.

El artículo 143 dice que la finalidad de éstas se contrae exclusivamente a la identificación física, económica y fiscal del predio al que afectan los actos inscritos.

Constituye, al decir del comentarista VEIGA DA GAMA (91), la primera formalidad, propiamente hablando, del Registro. Sin que este asiento sea practicado, ninguna inscripción puede formalizarse y menos aún «averbamento»—asiento—que a ella haga referencia, modificándola.

Ahora bien, siendo la primera y básica formalidad publicitaria registral, no se concibe sino pensando en las inscripciones de los derechos que sobre el inmueble descrito recaigan. Es decir, que se practica, cuando operada la calificación del título es ya sabido la pertinencia de la ulterior inscripción.

Así, en el artículo 144 se dice: «De cada predio llevado al Registro, será hecha una única descripción, distinta y separada de las demás, a la que deberá corresponder en el momento de ser practicada, una o más inscripciones.»

Pero si este paralelismo inicial—descripción de una parte, inscripción de la otra—, esta contemporaneidad es obligada, a partir de ahí ya ambos asientos llevan vida separada e independiente: las inscripciones pueden extinguirse por caducidad, por consentimiento prestado conforme a Ley, y en el Registro se publicará a través del «averbamento» (asiento idóneo para ello); en cambio, la descripción no se cancelará jamás; puede, sí, quedar inutilizada por circunstancias que sobrevengan..., pero sin que en el folio correspondiente se constate por asiento, específicamente regulado para declarar su extinción.

No hay, por tanto, en la legislación portuguesa una causa de cancelación total similar a la establecida en nuestra Ley en el artículo 79, número 1.º

(91) Obra citada.

70) *Su noción: circunstancias del asiento.*

La doctrina define la descripción, como el asiento o reseña resumida hecha en el libro B) de los elementos que identifican una finca (o predio) en el triple aspecto, físico, económico y fiscal.

Supone, pues, un breve extracto, tomado de los títulos presentados para la práctica, ya de inscripciones o «averbamientos». Las circunstancias generales vienen señaladas en el artículo 145 del Código de Registro predial, y son ellas:

a) Número de orden privativo, que será el inmediato a la última descripción practicada en el mismo libro o en el precedente si éste estuviera ya terminado.

b) La naturaleza, rústica, urbana o mixta de la finca descrita: superficie si constare en el título, situación por medio de referencia a calle o camino, lugar o paraje, parroquia, número de policía en su población y nombre propio si lo tuviere.

c) Si se trata de finca urbana y ésta es de las calificadas como «casa económica», indicación de esta circunstancia.

d) El valor fiscal o el rendimiento anual que constare del título o el que las partes le atribuyeran en él.

e) El artículo correspondiente, en la matriz de la Oficina contributiva territorial, o si aún no estuviera dada de alta en ella, la declaración de haberse participado lo preciso a tal fin.

f) Referencia al plano del predio cuanto habiendo sido ya presentado, obre archivado (92).

g) Número de índice real y del folio donde la descripción ha sido hecha constar y número de esta nota de referencia.

En cuanto a la fecha—en supuestos en que está dispensado suprimirla en la descripción—, para todos los efectos será la del registro que hubiere originado, y que en consonancia, con lo precedentemente sentado (art. 77, 1), será la de la presentación de requerimiento y documentos en el libro A) o Diario.

Con independencia de las circunstancias exigidas por el Código y que acabamos de enunciar, pueden contener cualquier otra que a juicio del conservador contribuya mejor a la identificación del predio descrito.

Como casos especiales se plantean en el Código los dos siguien-

(92) Dice el Código: «planta», equivalente a plano.

tes: a) Cuando la descripción practicada lo es en función sustitutiva de otra inutilizada, ya por agrupación de los predios para formar uno nuevo o por fenómenos de agregación o segregación. Dispone que en la nueva descripción se haga expresa referencia a los números de las descripciones originarias, así como al folio y libro donde constaren. b) Igualmente en los casos de descripción de predios urbanos en régimen de propiedad horizontal, contendrá la descripción, además de las circunstancias generales, la determinación de las diversas fracciones autónomas del edificio, las cuales han de ser individualizadas por medio de letras mayúsculas.

71) *Título para practicar la descripción.*

Regula tan importante aspecto el Código en el artículo 107, y así establece:

Las descripciones serán practicadas a tenor de los títulos presentados que han de servir de base para las inscripciones o «avermientos» que las determinen (92 bis).

Si los títulos fueren deficientes o contradictorios respecto de aquellos datos o elementos que han de constar en las descripciones, deberán los interesados suplir las deficiencias y armonizar las contradicciones, mediante la presentación simultánea de declaraciones complementarias.

Si los elementos o circunstancias que identifican las fincas, conforme a los títulos presentados, se hallaren en contradicción con los que figuran en la descripción ya obrante en el libro, debido a alteraciones sobrevenidas posteriormente, incumbe a los interesados esclarecer esta circunstancia en la forma ya expuesta en el párrafo anterior.

Los errores en la identificación de las fincas de que el título relativo a un determinado acto adolece, pueden ser subsanados por medio de declaraciones complementarias, formalizadas por las partes interesadas en este acto.

Cabe asimismo que con los documentos se aporten por los interesados el plano que dejaría obviada toda duda en cuanto a la identidad física del inmueble sometido a registro.

(92 bis) Véase título V de este trabajo.

72) *La descripción en el Registro obligatorio.*

La identificación de las fincas a que se refiere el artículo 14 (predios rústicos, urbanos o mixtos) que radiquen en concejos donde se halle en vigor el Catastro no puede practicarse en contradicción con la inscripción catastral. Se impone, por tanto, un paralelismo exacto entre Catastro y Registro. Este ha de ceder ante aquél, que se entiende que, en lo que atañe al elemento físico, ha de ser más perfecto. Así dice en el artículo 149, 2), que las descripciones hechas, deberán ser completadas y armonizadas, *de oficio*, con las indicaciones obrantes en la inscripción de la matriz—catastral—a medida que sobre ellas recaiga algún acto sometido a registro. La contradicción que se advirtiere entre la matriz catastral y las descripciones resultantes de los títulos ya obrantes en la Conservatoria (o Registro), se resolverá por el procedimiento especial contenido en el Código, en sus artículos 107 y siguientes (en cuyo análisis no reputamos útil entrar, en aras de nuestro propósito tendente a procurar una información de carácter general).

Consecuentemente, el artículo 150 añade que no puede ser introducida alteración alguna en las descripciones practicadas *ab initio*, de conformidad con la matriz catastral, o posteriormente actualizadas, en cuanto a los elementos de ella extraídos, sin que se acredite haberse instado previamente la conveniente rectificación en la «sección de finanzas».

El último trámite relativo al proceso registral de la descripción es el de su reflejo en el índice real: éste—igual en el Registro facultativo como en el obligatorio— se realiza así: extendida la descripción y antes de su firma, se hace constar en el índice real el número de orden, folio y libro en que ha sido practicado; el correspondiente artículo de la matriz catastral (u oficina contributiva, donde aún no se halla establecido Catastro) y los demás elementos indispensables para la identificación de los inmuebles.

73) *Alteraciones en la descripción. Descripciones duplicadas.*

Pueden ser provocadas las alteraciones en la descripción de las fincas o predios, por la creación de nuevas entidades físicas,

que vienen a remplazar a las primeras: son los supuestos que llamamos en nuestra legislación de modificación de entidades hipotecarias, reguladas en el Reglamento Hipotecario español (artículos 45 a 50).

En efecto, examinando el Código de Registro predial portugués, se advierten las hipótesis siguientes:

a) Agrupación prevista en el artículo 156 y que descansa en la preexistencia en los respectivos folios de predios ya descritos.

b) Agrupación formada por predio descrito y otro que aún no lo ha sido, contemplada en el artículo 157, que requiere la previa descripción de aquel que aún no lo estaba, para luego operar la agrupación (93).

c) Agregación a un predio ya descrito, de parcelas de otro también descrito para formar nueva finca..., supuesto contemplado en el 158. La propia operación entre predio descrito y parcelas de otro aún no descrito (a resolver como previene el artículo 157).

Como es consecuencia natural que por estos fenómenos de agrupación o agregación varíe la descripción del inmueble, se hace preciso reflejar las diferencias surgidas, asignando la descripción verdadera a la nueva finca (art. 161). Incluso si por esta modificación derivada de la agrupación o agregación surgieren dificultades para identificar el predio resultante, dice el artículo 162, podrán los interesados solicitar nueva descripción de esa finca y la inutilización consecuente de las descripciones practicadas en base a la agrupación y a los antecedentes registrales.

74) *Supuesto de inexactitud.*

Cuando por defecto del título—inexactitud expresa el Código—o por otra causa fortuita se observare estaban repetidas las descripciones de un mismo predio, una vez cerciorados de la duplicidad, el conservador por sí, de oficio, deberá, por medio de un

(93) Como en nuestro Ordenamiento, para la viabilidad de estas operaciones han de constar en el Registro los inmuebles, y cuando no lo están, ser llevados a él como requisito previo inexcusable.

«averbamento», relacionar entre sí ambas descripciones, aclarando se refieren a una propia y misma finca, indicando a continuación de cada una el número de la otra, así como folio y libro dónde se hallare, precisando la fecha en que esta duplicidad fué conocida.

Cuando este asiento de relación o «intercomunicación» no se hubiere extendido en alguna de las descripciones ni subsistiere inscripción respecto de ella, deberá el conservador declararla «inutilizada». Pero si mediare inscripción practicada respecto de las descripciones duplicadas, para su inutilización, se requiere *consentimiento unánime* de todos los interesados.

Todas estas operaciones se practican en los libros respectivos por medio del asiento llamado «averbamento», del que nos ocuparemos prontamente.

(Continuará.)

ANGEL DE LA FUENTE JUNCO,

Registrador de la Propiedad.