

REVISTA CRITICA DE DERECHO INMOBILIARIO

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

DEPÓSITO LEGAL: M. 968.—1964

A ñ o X L	Enero-Febrero 1964	Núm. 428-429
--------------	--------------------	--------------

El Derecho inmobiliario y el Registro de la Propiedad en Austria

SUMARIO: I. *Derecho Inmobiliario*.—II: *Principios hipotecarios*: 1. Inscripción. a) Regla general; b) Excepciones. 2) Exactitud: A. Legitimación; B. Fe pública: a) Fe pública formal; b) Fe pública material. 3. Tracto sucesivo. 4. Especialidad. 5. Rango. Alteración del rango. 6. Legalidad. Calificación y recursos.—III. *Los libros, los asientos y los documentos*: 1. Los libros. El libro principal. La colección de documentos. El libro de mapas. El Diario de presentación. Los índices. Libros especiales. 2. Los asientos: Inscripciones, prenotaciones y anotaciones. 3. Los documentos: a) Consideraciones generales; b) Clases de documentos inscribibles Documentos privados. Documentos públicos. Otras observaciones.—IV. *Procedimiento*: La solicitud y el acuerdo de inscripción. Reglas generales sobre el despacho. Errores.—V. *El Registro de la Propiedad como Oficina y su relación con otras Oficinas públicas*: El Registro de la Propiedad. El Fisco El Catastro.—VI *Las fincas y los derechos inscribibles*: 1 Las fincas: Su identificación y modificaciones 2. Derechos inscribibles

I.—DERECHO INMOBILIARIO

c El Derecho inmobiliario austriaco se encuentra regulado fundamentalmente en el Código civil—*Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch*, ABGB—, publicado en virtud de la patente imperial de 1 de junio de 1811. Entró en vigor en todos los territorios del imperio, excepto en los de la Corona húngara. Ahora bien, puesto que la adquisición de propiedad de los inmuebles exige, como regla general, la inscripción en el Registro, hay que tener en cuenta e igual-

mente presente, por su trascendencia, la Ley federal sobre el Registro de la Propiedad, de 2 de febrero de 1955—*Grunbuchgesetz*, GBG—, que complementa al Código civil no sólo en lo que pudiera denominarse técnica y procedimiento registral, sino en algunos aspectos sustantivos. Las dos disposiciones citadas constituyen el Derecho común, de aplicación general sobre la materia, pero no puede olvidarse la existencia de algunas particularidades existentes en los distintos «Länder», derivadas del carácter federal de la República austriaca.

Desde el punto de vista histórico, los precedentes del Registro de la Propiedad se encuentran en la Edad Media, en los repartos de tierra que los reyes hacían entre los súbditos, al mismo tiempo que les imponían la obligación de subvenir al mantenimiento de los Ejércitos, mediante el pago de tributos.

Interesa subrayar la regulación, en el siglo XVIII, de la inscripción de los latifundios pertenecientes a la Iglesia o a los particulares, generalmente la nobleza, en los llamados *Landstafeln*, que aun hoy perduran en las regiones septentrional y meridional, y en la Stiria y Karintia. Hubo momentos, incluso, en los que para ser miembro de la Cámara alta se exigió el requisito de ser propietario inscrito en un *Landstafeln*.

La influencia directa del Derecho romano, y menos la del Código napoleónico, hay que descartarla, pese a que este último se publicó con anterioridad al Código austriaco. Incluso existía cierta prevención. La causa de ello hay que buscarla en el extraordinario desarrollo que adquirieron en el siglo XVIII los estudios filosófico-jurídicos de carácter *iurnaturalista*. Hay dos hechos muy significativos en el proceso codificador, en su última fase. A la muerte del emperador José II, el sudtirolés von Martini, profesor de Derecho Natural de la Universidad de Viena y discípulo de Wolf, recibe el encargo de redactar un proyecto de Código, que plasmó en el *Westgalizisches Gesetzbuch* de 13 de febrero de 1793. Tras unos años de inactividad surge nuevamente la idea codificadora, con carácter general, siendo redactor del Código vigente Franz von Zeiller, también profesor de Derecho Natural de la Universidad de Viena y seguidor de la filosofía kantiana. Oponían los principios del Derecho natural al Derecho positivo romano, e incluso en el artículo 7.º del Código tienen aquéllos el

carácter de fuente supletoria, bajo el nombre de principios jurídicos naturales, entre los que ocupaban un importante lugar los tradicionales del Derecho germánico. Debe igualmente tenerse presente que tanto el Derecho romano como el Código de Napoleón se basaban en criterios ajenos a la publicidad inmobiliaria, y el sistema austriaco es de signo inverso (1).

Pero la primera Ley sobre el *Grundbuch*, dictada con carácter general, es la de 25 de julio de 1871, objeto de posteriores reformas y modificaciones, hasta llegar a la Ley federal citada de 1955 (GBGB1, núm. 39), que mantiene las líneas fundamentales de la de 1871. La nueva Ley no supone una modificación del sistema, sino que responde al deseo de reunir en un solo texto la serie de disposiciones que se han publicado en el transcurso del tiempo.

II.—PRINCIPIOS HIPOTECARIOS

1. INSCRIPCIÓN.

Consiste su valor en determinar el alcance que la inscripción tiene en la mecánica de la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles.

En la tradicional clasificación de los sistemas inmobiliarios: transcripción, fuerza formal y *desenvolvimiento técnico*, el austriaco hay que encuadrarle en el tercero de los citados, de cuyos caracteres participa y que no es preciso subrayar en este momento.

a) *Regla general.*

La formulación del principio aparece en el § 431 ABGB, que dice así: «Para la adquisición de la propiedad inmueble tiene que inscribirse el negocio de adquisición en los libros públicos, determinados a este efecto.» El mismo principio se recoge en el § 4 GBG, cuando afirma que «la adquisición, transmisión, limitación y ex-

(1) El trabajo de LÓPEZ MEDEL, *Sentido social de las instituciones inmobiliario-registrales en Austria*, «Revista de Derecho Privado», marzo 1963, puede servir de introducción general al sistema.

tinción de los derechos registrables sólo se obtiene mediante su inscripción en el Registro (libro mayor)».

La inscripción tiene carácter constitutivo en las adquisiciones derivadas de negocio jurídico. En ellas, el negocio de disposición ha de ser completado con la inscripción registral y sólo en este momento surge el derecho real.

b) *Excepciones.*

En las adquisiciones a título hereditario se necesita para la transmisión de la propiedad de los inmuebles la entrega de éstos al aceptante de la herencia (§ 437 ABGB). Esta entrega no es efectivamente material, sino que es la decisión del Tribunal competente la que transfiere la propiedad y faculta al heredero para solicitar la inscripción en el Registro, mediante la presentación del oportuno documento. La actividad del titular puede ser sustituida por la del Juez, cuando aquél no inscribe.

También se adquiere la propiedad por decisión judicial en los casos de Sentencia y partición judicialmente realizada, siendo necesaria, pero no constitutiva—posteriormente—, la inscripción (§ 436 ABGB).

Otro tanto cabe decir de las adquisiciones derivadas de expropiación forzosa, remates o adjudicaciones y accesión.

2. EXACTITUD.

Tiene la doble vertiente que corresponde a los sistemas de desenvolvimiento técnico, y que recibe los nombres de legitimación y fe pública registral. La firmeza, definitiva o provisoria, que las situaciones registrales tienen, según que exista o no un tercer adquirente de buena fe, se producen en el sistema que comentamos.

A. *Legitimación.*

Quien adquiere la propiedad mediante la inscripción lo hace con todos los derechos que aquélla lleva consigo, y al mismo tiempo entra en la posesión del inmueble. De igual manera, la pérdida de la propiedad no se produce sino mediante la cancelación.

Los §§ 442, 441 y 444 del ABGB, en relación con el 431 citado, consagran este principio.

§ 442. «Quien adquiere la propiedad de una cosa obtiene todos los derechos que lleva consigo. Los derechos que no tenga el transferente no se los puede transmitir. Puesto que nadie puede traspasar a otros más derechos que los que él mismo tiene.»

§ 441. «Tan pronto como los documentos sobre el derecho de propiedad se inscriben en los libros del Registro, entra el nuevo propietario en la posesión jurídica.»

§ 444. «La propiedad puede perderse por la voluntad del propietario, por la Ley o por declaración judicial. Pero la propiedad de los bienes inmuebles sólo puede perderse mediante la cancelación en los libros del Registro.»

La salvaguardia de los Tribunales respecto a los derechos inscritos es total. Todo asiento requiere siempre un acuerdo previo del Juez competente. Hay que tener presente que el Registro de la Propiedad no constituye una institución independiente, sino que es una sección del correspondiente Juzgado. Tales acuerdos son impugnables. La vía de los recursos es, en todo caso, judicial.

La legitimación no alcanza a las circunstancias de mero hecho, ni a las relativas al estado civil de las personas.

B. *Fe pública registral.*

a) *Fe pública formal.*—Rige el principio de apertura de los libros a quien desee consultarlos. No es necesaria la existencia de un interés conocido. Basta con el deseo manifestado. El Registro de la Propiedad es público.

La fe pública formal se realiza, bien por medio de manifestaciones, consultando el contenido de los libros en presencia de un funcionario, bien mediante la expedición de certificaciones literales o en relación. Dada la simplicidad del libro fundamental, las certificaciones se expiden en impresos ajustados al modelo oficial, que reproduce las hojas de aquél (§ 7 GBG).

b). *Fe pública material.*—El § 28 del GBG, al referirse al aspecto que comentamos, dice: «Los §§ 63 y siguientes determinan

hasta qué punto los derechos que las terceras personas adquieren confiadas en el Registro, pueden ser impugnados.»

Para la inteligencia de este principio es necesario tener presentes las dos siguientes premisas:

1.^a La inscripción en el Registro, ya lo hemos dicho, es constitutiva. Rige en el sistema austriaco la teoría del título y el modo. El primero lo constituye el acuerdo de transmitir, que por sí solo no produce más que un acto obligacional. Para la constitución de un derecho real se necesita que ese acuerdo se complete con el modo, que es la inscripción en el Registro.

2.^a La inscripción no convalida los actos que sean nulos con arreglo a las leyes. La nulidad puede afectar bien al título, verbi-gracia, falsedad del mismo, vicio del consentimiento..., bien al modo, v. gr., inscripción realizada contrariando las normas sobre ella.

Es lo cierto, sin embargo, que la inscripción que adolece de alguno de los defectos señalados, manifiesta «prima facie» una situación que, en tanto no sea contradicha, merece ser tratada como legítima, en virtud del principio de legitimación. Puesto que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales a ellos compete, en caso de reclamación, determinar el valor de la inscripción. Precisamente, quien adquiere en virtud de esa apariencia, confiado en lo que de los libros resulta, aunque sean inexactos, lo hace con la extensión y circunstancias que el Registro manifiesta.

La fe pública material tiene un doble sentido, positivo y negativo, que ilustra JAKSCH con los siguientes ejemplos. Si una persona figura en el Registro como titular de un derecho de hipoteca, por no haberse cancelado la garantía, aunque haya sido pagado, y transfiere su crédito tabular, el tercero hipotecario que lo adquiere confiado en el Registro y que desconoce el hecho del pago, puede exigirlo otra vez del deudor. Así mismo, en sentido positivo, quien gana una servidumbre por prescripción frente al titular inscrito de una finca y no inscribe su derecho, lo pierde si el dueño del predio, extrarregistralmente sirviente, enajena la finca a un tercero que desconoce la inexactitud del Registro, y a quien no puede perjudicar la falta de diligencia del titular del predio dominante.

Para que la fe pública proteja plenamente al tercero, se requiere

ren dos circunstancias. Una, de carácter objetivo, consiste en que del propio Registro no resulte su inexactitud ni se haya anotado la demanda de impugnación. Otra, de carácter subjetivo, atañe a la buena fe del tercero, que es necesaria, pues si carece de ella puede ser perjudicado en cualquier momento.

Característica de especial relieve es que no hay distinción entre adquirentes a título oneroso y gratuito.

3. TRACTO SUCESIVO.

En virtud de este principio, sólo puede practicar su inscripción en el Registro quien traiga causa del titular registral. A los efectos de facilitar la mecánica registral, se permite el tracto abreviado, mediante aseveración de las titularidades intermedias. Regulan esta materia los §§ 21 a 25 GBG.

4. ESPECIALIDAD.

Este principio juega fundamentalmente en dos órdenes, afectantes a las fincas y a los derechos.

Las fincas constituyen la base del Registro y son la unidad fundamental. No se definen las fincas, pero se identifican perfectamente mediante una conexión íntima entre Registro y Catastro. Sobre la finca hemos de volver posteriormente con suficiente amplitud. Baste señalar, de momento, que de las tres partes que integran el cuadernillo de hojas dedicado a cada finca, la primera se dedica exclusivamente a su identificación. Cualquier alteración de la base física se refleja exactamente, y en este punto las declaraciones de los particulares son por completo irrelevantes, ya que en todo caso se precisa una autorización del Organismo competente.

La determinación de los derechos inscribibles es también muy precisa y rige en esta materia el principio del *numerus clausus*. La inscripción de un derecho en copropiedad habrá de expresar en cuotas determinadas, en relación con el todo, la parte que corresponda a cada copropietario (§ 13 GBG).

Los derechos de garantías tienen que expresar numéricamente la suma de dinero que garanticen, y si producen intereses la cuantía de los mismos. Los intereses devengados, legal o contractualmente, durante los tres últimos años gozan del mismo rango que el capital.

En atención a las necesidades del tráfico, y para el fomento del crédito inmobiliario, existe una importante excepción legal al principio de especialidad, y es la responsabilidad simultánea de dos o más fincas por un sólo crédito indiviso. En tales casos, el acreedor está facultado para realizar íntegramente el valor de los bienes hipotecados, para la satisfacción de su crédito (§ 15 GBG). De un modo muy minucioso se determinan las formalidades registrales de este tipo de hipotecas (§ GBG 105 a 117).

Otra excepción, tal vez pretendida excepción, al principio de especialidad es la admisión de las hipotecas de máximo, de crédito o caución. Mediante ellas se permite asegurar con garantía real las reclamaciones nacidas de créditos concedidos, gerencias asumidas o indemnizaciones, si en el título o en la solicitud de inscripción se expresa una cantidad máxima hasta la cual debe alcanzar el crédito o la responsabilidad (§ 14, núms. 2 y 3, GBG). Estas hipotecas son muy frecuentes en los negocios de cuenta corriente de los denominados Institutos de dinero, y constituyen la regla general para el aseguramiento registral de una cuenta corriente de crédito, ya que en este marco se engloba todo cuanto se facilita en cuenta al deudor, en concepto de provisión, intereses, gastos...

5. RANGO.

Paralelamente a lo que acontece en nuestro sistema, los asientos practicados en los libros del Registro gozan de un determinado rango, que actúa con carácter excluyente o, por lo menos, de superioridad, en favor del titular del derecho inscrito.

Juega el principio sobre la base de la antigüedad del derecho. El más antiguo precede siempre al más moderno. Y la fecha, como es lógico, se determina por el momento de la presentación del título en el Registro. Aparece claramente formulado en el § 29 GBG, que dice así: «El rango de una inscripción se determina por la fe-

cha—el momento—en que se presenta ante el Juez del Registro la solicitud correspondiente. Las inscripciones practicadas a consecuencia de solicitudes presentadas simultáneamente se encuentran en el mismo rango.»

Llegado un momento, el encargado del Registro lo presenta inmediatamente en el libro diario—*Tagebuch*—, expresando el momento exacto, día, hora y minuto, y dando el correspondiente número de orden, que ha de ser correlativo. En la solicitud, estampilla los datos de la presentación y en la hoja de la finca, de cuya inscripción se trate, escribe, al margen del lugar en que debe practicarse el asiento, el número de la presentación y el año. Esta referencia marginal se hace a lápiz y recibe por ello el nombre de «*Bleistiftmarke*» o *Plombe*. Es ésta la única ocasión en que el uso del lápiz tiene valor en los libros del Registro. Con ello se reserva el sitio para el asiento futuro, hasta que el Juez decida inscribir o no. Una vez practicada la inscripción o denegada, se tacha también, a lápiz, la antedicha referencia.

Los derechos consignados en solicitudes presentadas al mismo tiempo—v. gr., por correo o depositadas en el buzón del Juzgado, § GBG 29—gozan del mismo rango. En estos casos, en el cuerpo de los asientos respectivos del Diario, libro de inscripciones y estampilla de la solicitud, se ponen las siguientes palabras: «Simultáneamente con la número...» Abreviadamente se usan, por lo común, las letras «T. Z.», que son las iniciales de las palabras *Tagebuch* y *Zahl*. En los casos de ejecución de derechos que gozan de igual rango, no surge problema, si son compatibles o el valor de la cosa cubre los dos créditos asegurados. En caso contrario, se realiza un reparto proporcional.

Alteración del rango.

Los derechos inscritos pueden variar su rango entre sí. Esto sucede mediante la *Vorrangseinräumung*, regulada fundamentalmente en el § 30 GBG. En todo caso, como es lógico, se precisa el consentimiento de los titulares de ambos derechos, el que avanza y el que retrocede. Cuando se trate de una hipoteca, ha de consentir también el propietario de la finca, y cuando afecte a bienes de un tercero, igualmente ha de prestar su consentimiento.

Los derechos inscritos inmediatamente uno tras otro, que cam-

bien de rango, conservan su extensión y circunstancias en la misma forma que antes de producirse el cambio. Cuando no se siguen inmediatamente, el derecho que avanza solamente conserva su extensión si consienten los titulares de los asientos intermedios. En caso contrario, nunca pueden tener una extensión superior a la del que retrocede, puesto que no han de quedar perjudicados quienes no prestan su consentimiento.

Si los derechos que avanzan son varios, una vez ascendidos conservan entre sí el rango primitivo, si no se hubiera dispuesto lo contrario.

Por su naturaleza específicamente registral, hemos de referirnos aquí al derecho de disposición del rango (§ 469 GBG). Tiene su base en que en las hipotecas el derecho de garantía subsiste aunque se haya satisfecho la obligación, en tanto no se produzca en el Registro la correspondiente cancelación. Entre el pago y la cancelación hay un lapso de tiempo en el que el derecho de garantía está vacío de contenido, aunque conserva y ocupa un lugar en el Registro. Pues bien: de este puesto—rango—del derecho de garantía, vacío, es del que puede disponer el propietario en favor de otro acreedor que vendrá a ocupar ese rango sin contenido.

El ejercicio de este derecho admite distintas modalidades. El propietario puede inscribir el nuevo derecho, simultáneamente a la cancelación del anterior, pero puede también reservar el rango del derecho cancelado, siempre que la reserva no exceda del plazo de un año y se practique la correspondiente anotación (§ 58 GBG). y puede practicar finalmente la inscripción de un derecho de garantía expectante, en cuanto al rango de otro anteriormente inscrito, con la condición de que sólo será eficaz si el derecho de garantía más antiguo se cancela (§ 59 GBG).

6. LEGALIDAD.

La importancia que el Registro tiene en la mecánica de la constitución, transmisión, modificación y extinción del dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, así como la admisibilidad de la titulación privada, y finalmente el hecho de que no se trate de un sistema de transcripción, exigen un trámite previo, depurador de los títulos que acuden al Registro.

El § 94 GBG establece la necesidad de que la solicitud y documentos anexos se sometan a un examen preciso, en relación también con los propios asientos del Registro.

La función calificadora comprende los cuatro siguientes puntos fundamentales, que han de ser favorablemente resueltos para que recaiga el acuerdo de inscripción:

— Que no exista ningún obstáculo derivado del Registro, respecto al bien o derecho que se trate de inscribir.

— Que los documentos reúnan los requisitos y cumplan las formalidades previstas en la legislación.

— Que no exista ninguna duda fundada respecto a la capacidad de las personas a las cuales se refiere la inscripción.

— Que los actos dispositivos sean válidos y aparezca claramente expresado el consentimiento de los interesados en el mismo.

El acuerdo del Juez encargado del Registro ha de ser el de ordenar la inscripción o denegarla. El acuerdo del Juez del Registro puede acceder parcialmente a la solicitud, en aquellos casos en que sea posible fraccionarla, rechazando una parte y admitiendo otra.

En los casos en que el Juez rechace, total o parcialmente, una solicitud, su acuerdo debe de ser fundado, expresando las causas de la negativa. El documento que ha dado origen a un acuerdo denegatorio de una inscripción, puede servir, no obstante, para obtener una prenotación. Se exceptúan los casos en que en la solicitud o documentos complementarios no se especifique el bien o derecho respecto del cual habría de practicarse la inscripción, cuando el mismo no esté inscrito en los libros de la jurisdicción del Registro; y, finalmente, cuando aparezca inscrito a favor de persona distinta de aquella que transfiere o limita su derecho.

Calificada favorablemente la solicitud, se ordenará la práctica del asiento correspondiente, indicándose la finca sobre la que aquél recaiga. El acuerdo ha de ser muy preciso, expresándose los nombres de las personas, derechos y disposiciones especiales, referidas a los documentos que hayan de inscribirse.

En ningún caso se ordenará la práctica de una inscripción más

amplia que la solicitada, aun cuando los documentos lo permitan, ni tampoco se ordenará una inscripción si se solicita tan sólo una anotación.

Recursos.

Contra la calificación del Registrador existe el medio legal del recurso. El recurso puede interponerse de viva voz o por escrito, siendo este último el procedimiento usual, y ha de ceñirse a los supuestos objeto de la solicitud, sin que quepa ampliarlo a puntos distintos. Se acompañarán los formularios necesarios para las notificaciones.

El plazo de interposición es de treinta días dentro del país, sesenta días en el resto de Europa, excepto Islandia e Islas Faroe, y noventa días en los demás casos. Los presentados fuera de plazo serán rechazados, aunque no se hubiere cancelado la prenotación del acuerdo negativo impugnado.

Existen dos instancias y se admite un recurso extraordinario de revisión si los acuerdos de ambas son distintos. En caso contrario, la decisión en segunda instancia es definitiva.

La resolución del recurso confirmará o anulará el acuerdo impugnado, ordenando, en su caso, que se extiendan los correspondientes asientos, cuyos efectos se producen desde la fecha de la solicitud.

En los recursos no se necesita la intervención de Abogado.

III.—LOS LIBROS, LOS ASIENTOS Y LOS DOCUMENTOS

1. LOS LIBROS.

El Registro de la Propiedad se compone de un libro principal y de la colección de documentos (§ 1 GBG).

El libro principal.

El libro principal se lleva por fincas. Cada finca constituye una unidad, operándose sobre la base del folio real. Las fincas se

enumeran siguiendo el orden que poseen en cada Comunidad catastral. A cada finca se la dedica un cuadernillo de diez hojas, que recibe el nombre de «Grundbuchseinlage». El «Grundbuchseinlage» se descompone en tres partes, encabezadas con las letras A, B y C.

Parte A.—Comprende de dos a tres hojas y se destina exclusivamente a la identificación de la finca. En la parte superior se indica el número de la finca y el nombre de la Comunidad catastral. Seguidamente, la naturaleza y el sitio o lugar, y los números de las parcelas en el mapa catastral. Esta primera parte descriptiva responde a un sistema de encasillado amplio.

Seguidamente, y dentro de un formato distinto, se expresan todos los acuerdos relativos a la identificación y circunstancias físicas, con indicación de su fecha y autoridad u organismo de quien procedan. Se numeran correlativamente en una casilla marginal que hay a la izquierda. Acuerdos de esta naturaleza son, verbigracia, los relativos a la fusión o división de parcelas en el catastro, cambios en la denominación de las calles o números de gobierno, alteraciones fundamentales en los cultivos, nuevas edificaciones, etc.

Llama poderosamente la atención la simplicidad con que se identifican las fincas, sin precisar cuáles sean sus linderos, ni su cabida, datos éstos que se obtienen examinando el mapa catastral, que es el medio lógico para ello. Igualmente destaca la privación de trascendencia a las declaraciones de los interesados, puesto que toda mutación requiere un acuerdo o autorización superior.

Parte B.—Comprende de dos a tres hojas. Se refiere exclusivamente a la determinación de los propietarios. Tiene tres apartados, uno amplio, central, y dos pequeños, marginales, a derecha e izquierda.

La derecha se reserva para ordenar, con números árabes correlativos, los asientos del Registro.

La central se inicia con la referencia a la fecha y número del asiento de presentación; a continuación el nombre y apellidos del propietario y, finalmente, la expresión escueta del título de transmisión y su fecha.

La izquierda expresa numéricamente las participaciones en copropiedad, v. gr., $1/2$, $1/3$, a la altura del nombre del correspondiente comunero.

Parte C.—Comprende de tres a cuatro hojas. Su objeto es determinar las cargas reales que afectan a la finca. Tiene tres apartados, semejantes a los de la parte B, con la única diferencia de que la izquierda está rayada en sentido vertical.

La derecha es exacta a la de las partes A y B. Su objeto es numerar los asientos.

La central se inicia con la fecha y número del asiento de presentación. Seguidamente, la clase de la carga, fecha del título y su importe, expresado en letra. En último término, nombre y apellidos de la persona a cuyo favor se constituye.

En la margen izquierda se indica, con números, el importe de la carga, referido sólo al principal. Los intereses, costas y gastos no se mencionan en esta casilla.

El libro se compone de doscientas hojas, todas rayadas, de tamaño de 60×40 mm., y está encuadernado en piel.

La redacción de los asientos, que ha de ser manuscrita, tiene que ser concisa. Si esto no es posible, se hace una llamada o referencia a los lugares de los documentos que sean de interés, considerándose inscritos en el Registro aquellos párrafos aludidos (§ 5 GBG).

La colección de documentos.

«De todo documento, en función del cual se practique una inscripción, hay que conservar en el Registro una copia legalizada. Estas copias forman la colección de documentos» (§ 6 GBG). Si las copias no se presentan, se constituye la colección con los originales. Los documentos se encuadernan anualmente en tomos adecuados, por cuya razón deben todos ajustarse al tamaño prescrito.

Su importancia es grande para liberar el libro fundamental de expresiones farragosas, que atentarían a la claridad que hemos indicado.

Libro de mapas.

Denominado *Grundbuchmappe* o *Katastralmappe*, tiene por objeto suministrar la identificación de las fincas, dando a conocer la situación de las parcelas.

Se compone de hojas sueltas, que son copias en absoluta concordancia con los originales que se llevan en la Oficina de medidas o Catastro—*Vermessungamt*—.

Las distintas hojas van numeradas siguiendo el orden de la Comunidad catastral. Para facilitar su manejo está hecho a varios colores. Las construcciones de piedra se señalan en carmin, las de madera en amarillo, el agua en azul, las parcelas de ferrocarriles en gris; las calles en rosa claro y los caminos en marrón. Se escriben en negro los números de las parcelas y signos convencionales.

Las escalas son variables. En la actualidad son las siguientes: 1/10.000, 1/4.000, 1/2.000 y 1/1.000. Las anteriores eran 1/2.880 y 1/1.440.

Diario de Presentación.

Su objeto es análogo al del nuestro, y de su importancia se hizo mención al referirnos al principio de rango o prioridad.

El libro es encasillado y en él se indican las siguientes circunstancias: número de orden, fecha de entrada del documento, primer apellido del inscribiente y acto inscribible, número de la finca, fecha del acuerdo de calificación, fecha de la inscripción y observaciones.

Indices.

Son tres. El de personas, el de parcelas y el de calles. Todos son encasillados.

Indice de personas.—Se incluyen por orden alfabético, en una primera casilla, los nombres de las personas que son titulares registrales. En otra, a continuación, se indica el número de la finca en el Registro. Hay otra, final, reservada a observaciones.

Indice de parcelas.—Hay una primera casilla, para el número de orden. La segunda indica el número de la parcela, la tercera el de la finca y una última para observaciones.

Indice de calles.—Partiendo del número de la finca se conoce, mediante él, la calle y su número de gobierno. Las dos primeras casillas contienen esas referencias. Hay, además, una tercera para observaciones.

Estos son los libros generales que se llevan en todos los Registros. No hay legajos, puesto que los documentos se coleccionan en la colección de documentos, ya indicada.

Existen, además, tres libros especiales que se refieren a buques, ferrocarriles y minas.

2. LOS ASIENTOS.

El § 8 GBG establece tres clases, cuya traducción puede ser la de inscripciones, prenotaciones y anotaciones.

Inscripciones («Einverleibungen») o *intabulaciones*.—Mediante ellas se hace constar la adquisición, transmisión, limitación y extinción de los derechos reales incondicionados. Son los asientos fundamentales, pues las instituciones jurídicas a que se refieren esta clase de asientos son definitivas.

Prenotaciones («Vormerkungen»).—Su función es, en cierta manera, análoga a la de nuestras anotaciones preventivas por defectos subsanables. Se practican cuando el título en cuya virtud se solicita una inscripción adolece de algún defecto que la impide, por no reunir todos los requisitos necesarios; v. gr., si falta el reconocimiento de firma.

Producen una inscripción condicionada a la posterior subsanación del defecto advertido y su fin específico es el de obtener el rango adecuado, a cuya fecha se retrotrae la inscripción cuando se subsane el defecto.

La confirmación tiene lugar bien por la rectificación del documento defectuoso, bien por una decisión judicial. Las prenotaciones tienen el plazo de validez que legalmente se determine para

la subsanación del defecto, transcurrido el cual pueden ser canceladas a instancia de quien resulte perjudicado.

Anotaciones («Anmerkungen»).—Según el § 20. GBG, sirven para hacer constar determinadas circunstancias modificativas de la capacidad de las personas, o relativas a la naturaleza de los derechos. Una vez practicadas nadie puede alegar ignorancia.

Entre las primeras, v. gr., la menor edad, tutela, prolongación de la patria potestad, situación de concurso, etc.

Entre las segundas, v. gr., disposición del rango, responsabilidad simultánea, carácter litigioso de los bienes, etc.

A diferencia de nuestro sistema, todos los asientos se ordenan numéricamente, sin que se utilicen en ningún caso las letras del alfabeto.

3. LOS DOCUMENTOS.

a) *Consideraciones generales.*

Las inscripciones sólo pueden ser acordadas sobre la base de documentos extendidos con arreglo a las formalidades prescritas para su validez y deben estar exentos de defectos visibles que disminuyan su autenticidad. En el caso de que consten de varios pliegos, deben estar encuadernados de tal forma que ninguno pueda ser sustituido (§ 26 y 27 GBG). Deben, igualmente, ajustarse al tamaño oficial, que es de 210 × 297 mm. La determinación de la medida se debe a la circunstancia de que son encuadernados en la «Colección de documentos», citada anteriormente. Las medidas se refieren tanto a los originales como a las copias.

Los documentos deben contener un fundamento válido de derecho, si se trata de la adquisición o modificación de un derecho real (§ 26 GBG). No basta indicar, v. gr., que la propiedad ha sido transferida a otro, sino que tiene que indicarse el título de adquisición (compra, permuta, donación, etc.). Solamente para la cancelación de derechos inscritos se prescinde de la indicación del fundamento de derecho, que, sin embargo, en la práctica también se menciona.

Las personas que intervienen en el negocio han de ser designadas de tal manera que no puedan ser confundidas con otras. Contendrán también la designación del lugar y fecha, con expresión del día, mes y año del despacho del documento.

b) *Clases de documentos inscribibles.*

En este punto la diferencia respecto a nuestro sistema es total, puesto que el § 31 GBG permite que las inscripciones se practiquen tanto por documentos públicos como privados.

Privados.

Si los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción son privados, se precisa el reconocimiento notarial o judicial de las firmas de las personas cuyos derechos se transmitan, limiten, graven o cancelen. Disposiciones especiales determinan los requisitos del reconocimiento o legalización de firmas—*Beglaubigung*—. La persona cuya firma se trate de legitimar debe ser conocida del Juez o del Notario, personalmente, o bien reconocida su identidad por dos testigos, o por uno sólo si acompaña algún documento de identidad; o solamente por medio del documento de identidad, si tiene carácter oficial, está firmado por el interesado y tiene su fotografía. En el Tirol existen funcionarios especiales para este fin (*Legalisatoren*). Incluso hay algunas excepciones a la necesidad del reconocimiento de firmas, cuando son consecuencia de autorizaciones emanadas de autoridades del *Bund* o del *Land*.

También puede prescindirse del reconocimiento Notarial o judicial cuando el valor de los derechos afectados por la inscripción no excede de mil schillings. Entonces se sustituye por la certificación de dos personas dignas de crédito, quienes han de consignar, de su puño y letra, que conocen la firma de la persona de que se trata, haciendo constar, además, su profesión u oficio, edad y domicilio, firmando con nombre y apellido.

Los documentos privados, precisamente por su carácter, están sujetos a requisitos más rigurosos. Así, además de las circunstancias previstas en los § 26 y 27 GBG, han de contener la indicación exacta de la finca—incluso con el número y designación de la co-

munidad catastral—, o del derecho respecto al cual debe hacerse la inscripción y el consentimiento expreso de aquel cuyo derecho se transmite, grava, modifica o extingue. Ese consentimiento expreso puede ir en el cuerpo del documento, o bien en la solicitud de la inscripción u otro documento especial.

Públicos.

Según el § 33 GBG, son los siguientes:

a) Los autorizados por un funcionario público o Notario, dentro de los límites de la esfera de sus atribuciones, siempre que reúnan los requisitos del § 32 GBG.

b) Los títulos ejecutivos expedidos por un Juzgado u organismo con facultades para ello.

c) Las órdenes de embargo o documentos análogos sobre contribuciones e impuestos que lleven aparejada ejecución.

d) Los procedentes de un Departamento público, con los requisitos de una sentencia ejecutable.

Documentos otorgados en el extranjero.

Son inscribibles siempre que no se opongan a las prescripciones legales de la República federal austriaca. Por regla general, se exige su legalización, que se regula en los tratados internacionales.

Los documentos legalizados en el extranjero por la representación oficial austriaca, o en Austria por la representación oficial extranjera, no necesitan ulteriores legalizaciones. Puede prescindirse de la legalización si aquellas representaciones diplomáticas no existen, o si concurren dificultades extraordinarias. Esta dispensa ha de concederla el Ministerio federal de Justicia de Austria (§ 31, GBG).

c) Otras observaciones.

Los documentos han de presentarse con su correspondiente copia para la «Colección de documentos». Cuando no se acompañen se archivarán los originales. El Juez encargado del Registro puede

librar las copias mediante el pago de los derechos correspondientes. De esta forma se procederá en los casos en que un mismo documento deba surtir efectos en distintos Registros de la Propiedad.

Hay normas especiales sobre copias legalizadas de documentos que se encuentran en otros organismos públicos, o simplemente que no pueden ser presentados por cualquier otra circunstancia, los cuales se anotan haciendo constar que están pendientes de la presentación del original. Cuando esos originales no han de ser presentados por los organismos oficiales, sino por los particulares, se les fija un plazo; transcurrido el cual, o, en su caso, la prórroga, se procede a cancelar la anotación.

Los documentos redactados en idioma extranjero han de ir acompañados de la correspondiente traducción. Pero pueden ser anotados, en tanto ésta no se acompaña, según la solicitud, fijándose un plazo para cumplimentar el trámite, transcurrido el cual se cancela la anotación.

IV.—PROCEDIMIENTO

El procedimiento registral es extracontencioso. Se inicia a instancia de parte y no de oficio. La práctica de inscripciones de oficio tiene carácter excepcional (§ 76 GBG).

Para la iniciación del procedimiento no basta con la presentación del documento o documentos oportunos, sino que es precisa una *solicitud*, que puede ser escrita u oral. En el último caso, se extiende un acta ajustada a las prescripciones de las solicitudes escritas.

Dado el carácter territorial de la competencia del Registro, las solicitudes habrán de presentarse en aquél en que radiquen las fincas, debiendo indicarse expresamente el Tribunal y la finca de que se trate.

Las solicitudes expresarán, además, las circunstancias personales del solicitante y de las personas que deban ser informadas de la inscripción de que se trate, y el objeto preciso de la inscripción. Se entiende solicitada tácitamente la prenotación del derecho, si

no se excluye expresamente, para el caso de que existan defectos que impidan la inscripción.

A la solicitud se acompañarán los documentos correspondientes, a los que ya nos hemos referido, y los formularios que han de ser entregados a las personas que tengan interés en la inscripción. Estos últimos pueden ser sustituidos por copias simples de la solicitud. Si la solicitud es oral, redacta los formularios la Oficina del Registro.

Si alguien interviene en nombre de otro ha de hacerlo provisto del correspondiente poder. Es bastante un poder general, pero en este caso no debe tener una fecha superior a tres años. Si el poder es especial para el negocio determinado, basta, cualquiera que sea su fecha, con que no haya sido revocado. Los menores o incapacitados no pueden intervenir por sí solos, sino a través de sus representantes legales, los cuales no necesitan de autorización especial.

- Hay reglas concretas para los supuestos de solidaridad, transmisiones sucesivas, etc....

En una solicitud se pueden reunir varias peticiones de inscripción, fundadas en un mismo documento, así como la inscripción de un derecho en varias fincas de un mismo Registro, o la inscripción de varios derechos sobre una misma finca (§ 46 GBG).

Los asientos sólo pueden efectuarse en virtud de una orden del Tribunal del Registro que ha calificado el documento, y ateniéndose exactamente a los términos de la misma. La orden tiene que ser escrita, en todo caso. Si la ejecución no fuera posible, la orden dada sólo puede ser rectificadora por otra dirigida a este fin.

Los asientos son manuscritos, ordenados con números consecutivos y separados cada uno de ellos con una raya, de extremo a extremo, en tinta azul. El importe de las cargas se expresa en letra en el cuerpo de los asientos, y en números en la casilla marginal correspondiente. En esta última sólo se inscribe el principal. Toda inscripción tiene que contener la designación de su clase y referencia al número y fecha de la presentación. En los casos de solicitudes simultáneas nos remitimos a lo expuesto al tratar del principio de prioridad. Se hará referencia a la colección de documentos y circunstancias particulares, según la naturaleza del derecho.

Para la extinción de los derechos inscritos hay que practicar un asiento de cancelación. Los derechos que se transmiten se extinguen para el transferente por la inscripción a favor del adquirente.

En el asiento cancelado se subrayan con tinta roja las palabras «inscrito», «prenotado» o «anotado». Si la cancelación es parcial, la raya es intermitente. También en rojo, y junto al número de orden de la inscripción cancelada, se indica el número del asiento de cancelación, precedido de la letra «S», abreviatura de «Siehe Postzahl».

En los asientos no pueden hacerse enmiendas, tachaduras, ni borrar lo escrito. También hay que evitar las palabras escritas de modo ilegible o que induzcan a confusión.

Los errores observados en el momento de la redacción del asiento pueden ser subsanados sin necesidad de una orden del Juez.

Los errores observados, una vez terminada la inscripción, solamente pueden ser corregidos por orden del Tribunal del Registro, pero es necesario dar cuenta a los interesados en el asiento. Este breve procedimiento ha de anotarse para que las inscripciones posteriores no impidan la corrección del error.

V.—EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD COMO OFICINA Y SU RELACION CON OTRAS OFICINAS PUBLICAS

1. REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

Es una Oficina del Estado cuyo objeto resulta de lo expuesto al referirnos a los principios del sistema, y que, con excepción de aquellos en que se llevan libros de buques, se limita exclusivamente a los inmuebles.

Quedan, por consiguiente, fuera del mismo nuestro Registro mercantil, así como el de Hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento.

Las Oficinas de los Registros son públicas, abiertas por las mañanas, durante las horas de despacho de los Juzgados, y están a cargo de funcionarios de la carrera judicial. Por ello no existe

un Cuerpo especial de Registradores de la Propiedad. Los Jueces tienen a su cargo el Registro como una sección aneja al Juzgado, pero con absoluta independencia respecto al público. Solamente en Viena, y por la única razón del volumen de asuntos, hay Jueces especiales con la misión exclusiva de ser Registradores.

Se lleva por circunscripciones territoriales, las cuales podríamos considerar equivalentes a las de nuestros partidos judiciales. La capitalidad del Registro coincide con la del Juzgado, y las alteraciones en la base territorial están en función de la demarcación judicial.

Los derechos que se satisfacen por este servicio público están marcados en el correspondiente arancel. El actual es de 15 de febrero de 1950. En general consiste en el 1 por 100 del valor del derecho.

Los Jueces, sin embargo, son retribuidos directamente por el Estado mediante sueldo.

Los Registros, al igual que los Jueces, dependen del Ministerio de Justicia, a quien compete todo cuanto a los mismos se refiere, verbigracia, traslado de los Jueces, inspección de los Registros, correcciones disciplinarias.

2. RELACIONES CON EL FISCO Y CON EL CATASTRO.

Fisco.

Existe un impuesto en las transmisiones inmobiliarias, semejante al nuestro de derechos reales. Ahora bien: la gestión y liquidación de este impuesto es materia por completo ajena al Registro de la Propiedad, en la que los Jueces carecen de toda intervención.

Los documentos registrables pueden ser inscritos sin necesidad de que se acredite el pago del impuesto o se declare la exención, es decir, sin la nota de la Oficina liquidadora. No constituye ésta un requisito previo e inexcusable, como en nuestro sistema (2).

En los casos en que se inscriban documentos en los que no se acredite que hayan pasado por la «Oficina liquidadora», los Jueces

(2) En carta que nos escribe el doctor Krallitz, al comentar nuestro trabajo citado en la nota 1, nos recuerda los apremios del Fisco para que no ocurra así; pero el sistema inmobiliario tiende a prevalecer como normas sustantivas.

deberán enviar al Fisco la comunicación correspondiente, siendo responsables en caso de incumplimiento.

Catastro.

Depende del Ministerio de Comercio, en conexión directa con los de Justicia y Finanzas.

Está centralizado en Viena y se revisa anualmente.

Su importancia es tal que no se pueden realizar alteraciones de fincas urbanas, ni introducir modificaciones en los cultivos fundamentales de las rústicas sin que medie la correspondiente autorización, a cuyo efecto existen dos Comisiones especiales, una que podríamos llamar de urbanismo y otra agrícola, para estos fines.

El suelo del territorio nacional está dividido en Comunidades catastrales—*Katastralgemeinde*—, subdivididas en parcelas.

Para introducir modificaciones durante el periodo que media entre las revisiones anuales se precisa de la intervención de medidores autorizados—*Ingenieurkonsulent*—, que existen en las principales localidades, cuyos actos se comprueban en la revisión anual.

La conexión entre el Catastro y el Registro es total. El Catastro suministra al Registro la base física, en la forma que indicamos al referirnos al principio de especialidad y que completaremos al tratar de la finca. Pero el Registro suministra al Catastro la base jurídica, comunicándole todos los cambios de titularidad.

Por ello, en el Catastro, además de los mapas, existen las llamadas *Grundbesitzbögen*, fichas en las que se reúnen todas las parcelas pertenecientes al mismo propietario de una Comunidad catastral; en las que se especifican los rendimientos líquidos.

Al margen del perfeccionamiento técnico—sistema de fichas perforadas—y simplicidad realmente extraordinarios, tenemos que destacar que los cambios y variaciones en las titularidades no se producen por declaración de los interesados, sino a través de la comunicación del Registro, realizada por medio de impresos, ajustada al modelo oficial. De la misma manera veíamos que en el Registro tampoco era posible introducir variaciones en la base

física de la finca, de no mediar para ello el consiguiente acuerdo catastral.

VI.—LAS FINCAS Y LOS DERECHOS INSCRIBIBLES

En el § 2 GBG se determina que en el Registro de la Propiedad, y en el folio correspondiente—grupo de hojas—, se inscribirán:

1.º Los *Grundbuchkörper* y sus variaciones.

2.º Los derechos reales que afecten a los *Grundbuchkörper* y sus modificaciones.

1. LAS FINCAS.

Resulta curioso que estando organizado el Registro en Austria sobre la base del folio real, no se utilice la palabra finca—*Liegenschaft*—, sino la de *Grundbuchkörper*, concepto mucho más amplio y de difícil expresión, puesto que la simple traducción literal no sirve para su inteligencia.

El *Grundbuchkörper* expresa bastante más que la base física o superficie deslindada del suelo y alude al complejo físico-económico actual y potencial que la superficie entraña.

En cierto modo, esa ampulosa definición no difiere gran cosa del sentido usual de nuestro voz finca, que si se identifica por sus linderos encierra dentro de ellos un sinnúmero de posibilidades.

El *Grundbuchkörper* es la unidad registral, pero la legislación hipotecaria se desentiende, en cierto modo, de ella porque se abandona a lo que sobre la misma indica el Catastro. Su identificación se realiza a través de la Hoja A del libro principal, a la que anteriormente nos hemos referido, y la colección de mapas.

Las agrupaciones, agregaciones, segregaciones y divisiones para que tengan trascendencia hipotecaria deberán verificarse previamente en el Catastro, y, con los títulos aptos para la inscripción, deberá acompañarse copia de los correspondientes planos.

Finalmente, hay que indicar que la fe pública no ampara estas situaciones de mero hecho.

2. LOS DERECHOS INSCRIBIBLES.

El principio general es el de que sólo pueden inscribirse los derechos reales. No obstante, al igual que en nuestro sistema, se admiten algunas excepciones.

El § 9 GBG establece que «en el Registro de la Propiedad sólo pueden inscribirse derechos reales y cargas, además de los derechos de retracto y opción, así como el derecho de arrendamiento».

Rige en esta materia el sistema del *numerus clausus*. SATTLER, PETERS y DITTRICH enumeran como tales derechos reales los siguientes:

El derecho de propiedad.

El derecho de hipoteca.

Las servidumbres.

Las cargas reales; y

El derecho de superficie.

El derecho de arrendamiento es de carácter personal, pero su naturaleza se transforma en real desde el momento en que ingresa en el Registro. Así, establece el § 1.095 ABGB, que si un derecho de arrendamiento es inscrito en el Registro de la Propiedad, entonces el derecho del arrendatario debe considerarse como un derecho real que debe ser mantenido por los posteriores adquirentes de la finca.

CARLOS ALVAREZ ROMERO.

JESÚS LÓPEZ MEDEL.

Registradores de la Propiedad.