

EL REGISTRO COMO INSTRUMENTO  
DE PROTECCIÓN DE LAS GARANTÍAS JURÍDICAS  
DEL APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DE LAS COSAS

En todos los Congresos de Derecho Registral – y en particular, en cuanto a los temas tratados – ha sido posible lograr llegar a un conjunto de conclusiones que representan una contribución significativa a la profundización de las cuestiones y la resolución de los problemas emergentes de las relaciones jurídicas privadas, de sus consecuencias económicas y de la necesidad de las correspondientes garantías.

Sin embargo, ahora se propone, como primer tema de este XIV Congreso, que centremos nuestra atención en el papel esencial que el Registro puede – y tal vez deba – cumplir como instrumento de protección de las garantías jurídicas en el aprovechamiento económico de las cosas.

Sin embargo, debido a la amplitud del tema (y a la necesidad de que cada delegación lo trate de forma breve) - en la ponencia de la delegación portuguesa intentaremos únicamente incidir en algunos de los puntos que nos parecen merecedores de una especial atención y que enumeramos a continuación. Así:

1 – La certeza del derecho constituye un principio jurídico básico y constitutivo de todas las relaciones sociales, especialmente de aquellas que exigen un mayor crédito, seguridad, concordia y consistencia.

En este sentido, hay que resaltar que en las sociedades contemporáneas, en las que la inseguridad de las relaciones hace vacilar a la generalidad de los ciudadanos, las empresas y los propios gobiernos, se siente con cada vez más intensidad la exigencia de la certeza del derecho como base que permita consolidar, armonizar y pacificar todos los colectivos.

Al tratarse de una constatación genérica, está fuera de toda duda que en este ámbito de la certeza jurídica, existen diferentes grados de exigibilidad y de carencia. Al mismo tiempo, también es notorio que la múltiple circulación de los bienes, aliada a la diversidad de formas a través de las cuales es posible realizar estas transacciones y constituir sobre ellos nuevos y complejos derechos, fuerza a que se desarrollen los mecanismos aptos (con vocación) para garantizar esas transacciones.

2 - Esta necesidad surge igualmente de lo que un ilustre Jurista denominó “la desarticulación de los contratos, procesados a través de sucesivas masas de reglas, de filiación histórico-cultural diversa”, lo que llevó al surgimiento de esquemas conceptuales finalmente “desconectados de la efectiva realidad humana y social implícita en la contratación”<sup>1</sup>

Todas estas características de la rápida (insegura) pero hodierna manifestación de la voluntad de todos los individuos, en general, y en especial, de los agentes económicos, presupone – incluso exige – que para su concretización creíble, se desarrollen sistemas aptos para la publicación de los derechos, su definición y jerarquización, en un foro jurisdiccional, pero extrajudicial, precisamente para que los supuestos de conflictividad disminuyan drásticamente.

Esta indispensabilidad ocurre, en principio, en todas las ramas del derecho, pero no hay dudas de que es en lo referente a los derechos sobre las cosas que de un modo fundamental y acentuado, se comprueba esa necesidad, desde luego por las reconocidas características del derecho real traducido primordialmente como poder directo e inmediato sobre esas mismas cosas y después, por la común *obligación pasiva universal* que molda y completa la configuración tendencialmente absoluta de este derecho.

Se trata, así, del ramo de la ciencia jurídica que en el dominio del derecho sustantivo presupone- incluso exige, sobretudo en las disposiciones denominadas romano-germánicas – una *instrumentalidad adjetiva* que permita hacer efectiva la eventual oponibilidad “erga omnes” que estructuralmente caracteriza la esencia del derecho real.

No nos explayaremos en esta ocasión sobre su importancia – y relevancia fundamental en la economía –, porque ya ha sido objeto de importantes estudios y comunicaciones, incluso por parte de nuestro estimado Decano del Colegio de Registradores de España<sup>2</sup>. Basta recordar aquello que con relación a esto quedó demostrado.

---

<sup>1</sup> Cf. ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, “Tratado del Derecho Civil Portugués I”, Parte General, Tomo I, 1999, pág. 350

<sup>2</sup> Son múltiples las intervenciones que FERNANDO P. MENDEZ GONZÁLEZ ha realizado, desde la Ponencia para el XII Congreso a los más recientes trabajos, de la Universidad del Miño al Club Siglo XXI (Madrid, 21 de marzo de 2002), razón por la cual los mencionamos como paradigma de estas ideas.

3 – La facultad de que cualquier interesado pueda conocer la situación jurídica de los bienes – y en especial de los inmuebles – es, como todos sabemos, una misión elemental de cualquier sistema registral que, como mínimo, deberá posibilitar la oponibilidad universal de los derechos reales.

Cuando hablamos de los sistemas de registro, no podemos olvidarnos de que existen procedimientos de mera *publicidad*, conocidos como de *recording*, que en nuestra opinión ni siquiera deberían figurar entre los “sistemas registrales”, ya que estos son los únicos que producen efectos jurídicos – y no simples ficheros, depósitos o archivos – que tienen una mera naturaleza administrativa y no pueden otorgar *derechos*.

Es igualmente necesario recordar que también las “técnicas” de simple seguridad económica – como puede ser el caso de los seguros – no tienen, evidentemente, ninguna clase de efectos jurídicos, ni sobre los bienes, ni en el ámbito de la publicidad de los derechos reales.

A sabiendas de que esta cuestión es incompatible, tanto con una vetusta publicidad de la “torre del campanario”, como también periodística, sino que mas bien permite *hacer efectiva* la propia naturaleza intrínseca del derecho real, tendencialmente oponible “*erga omnes*”, creemos que en estos momentos es necesario hacer esta pequeña precisión: Sistemas registrales serán únicamente aquellos que, como mínimo, tengan el denominado efecto de mera oponibilidad y, en un sentido aún más riguroso, los que permitan otorgar a los ciudadanos (y a los agentes económicos) una fe pública del derecho inscrito.

Será, así, lícito considerar que estos últimos (de fe pública) serán los sistemas que, de forma efectiva y concreta, garantizan la definida existencia, eficacia y jerarquización de los derechos inscritos.

4 – El conocimiento exacto, determinado y públicamente oponible de la situación jurídica de los bienes se supone y presupone de la propia “tutela de la confianza”<sup>3</sup> y de la certeza del derecho.

Se dirá, incluso, que siendo el derecho la negación del arbitrio, la inexactitud y la ilicitud, el valor de la certeza es (como debe resaltarse) estructurante de su propio

---

<sup>3</sup> La “Tutela de la Confianza” ha sido objeto de múltiples estudios por parte de los Autores: ver el de BATISTA MACHADO (en “Obra Dispersa”, Vol. I pág. 345 y siguientes), en el que también llama a la atención que en la “economía de mercado”, la sofisticación técnica y otros factores han acentuado una mayor preocupación hacia la “tutela de la confianza” (pág. 36).

concepto<sup>4</sup> y tiene reflejos variados, que van desde la tutela de la buena fe,<sup>5</sup> la verdad, la seguridad y la “intención normativa”<sup>6</sup>, a la prohibición de la disminución de garantías y perjuicios ilegítimos.

La fidedignidad es asimismo un elemento de la buena fe, un vector indispensable en la contratación y la elemental confianza – y soporte, incluso a la luz del derecho comparado – de cualquier relación económico-social.

Y es que “todas las inversiones, sean ellas económicas o meramente personales, postulan la credibilidad de las situaciones”<sup>7</sup>, siendo la confianza “el mayor de los desiderata de la vida jurídica y social”<sup>8</sup>.

Nos parece que esta necesidad de seguridad jurídica está tan fuertemente solidificada en la Doctrina que no habrá nadie que la conteste de forma seria. Y podría incluso decirse, a la luz de lo que antes expusimos de forma resumida, que la exigibilidad de la confianza y la certeza son valores aún más imperativos cuando las relaciones ocurren – como actualmente suele ser la regla – en el ámbito internacional, es decir, cuando se tocan ordenamientos jurídicos distintos y, además, los mismos hechos y derechos en cuestión son a veces desemejantes, como consabidamente ocurre en el ámbito de los “ius in re”, y cuando se trata de los inmuebles.

5 – Al ser el Registro la institución al servicio del público estructurada e indicada para organizar y publicitar los derechos – las titularidades – de los inmuebles (y de los muebles, en su caso) a través de la inserción de los hechos que generan esos derechos, y de graduarlos de forma eficaz y prioritaria, tiene, por definición y efecto propio, la seguridad y garantía jurídicas, en particular en lo que se refiere a las transacciones inmobiliarias, como objetivo esencial.

El artículo 1º del Código del Registro de los Inmuebles Portugués dice expresamente que el Registro se destina “a dar publicidad a la situación jurídica de los inmuebles, teniendo en vista a la seguridad del comercio jurídico inmobiliario”.

---

<sup>4</sup> CARNELUTI (in “Studi di Diritto Procesuale”, 1925, pág. 244) refiere que fue la “necesidad de certeza jurídica” lo que generó la actual *concertación normativa*.

<sup>5</sup> Cf. el profundo estudio de MENEZES CORDEIRO “Da Boa fé no Direito Civil”, sobretudo las págs. 1235 y siguientes.

<sup>6</sup> No se pone en causa la docta posición de CASTANHEIRA NEVES de que la “intención normativa” de la realización del derecho” no puede ser ajena a una “interpretación judicativa”, en el sentido de que todos los elementos tendrán que ser configurados, v.g. en vistas a la decisión.

<sup>7</sup> Vide: “Citado Autor en “Tratado de Direito Civil Português”, pág. 188.

<sup>8</sup> Cf. DEMOGUE – “Les Notions Fondamentales du Droit Privé”, pág. 63.

Y este objetivo es, realmente, común a la generalidad de los países que disponen de un Registro. Incluso, como quedó exhaustivamente demostrado en las tesis y conclusiones del XII Congreso Internacional de Derecho Registral, incluso aquellos países que todavía no disponen de un sistema registral, sólo tendrían ventajas, incluso en lo referente a su vida económica, si lo instituyeran.

Al tratarse de una materia no sólo de sobra conocida y tratada, sino además fácilmente demostrable, sería superfluo que la desarrolláramos en el contexto de la presente exposición. Sin embargo, será adecuado recordar que vivimos en la llamada “sociedad de la información” que contribuye a la economía abierta, en la que todos, de forma acelerada y constante, hacen intercambios con todos. Y tendrán que hacerlo con el fin de mantenerse social y económicamente capaces y actualizados<sup>9</sup>.

Se sabe que la contratación electrónica constituye una parte intrínseca de esta realidad actual, siendo igualmente notorio que la publicidad registral es, por ello, el instrumento que permitirá suministrar los datos creíbles sobre la situación jurídica de los bienes (especialmente sobre sus titularidades y cargas), y simultáneamente garantizar que la negociación se realice con el necesario conocimiento de esa situación. Si además se realiza obedeciendo a los imperativos legales, pudiendo merecer una calificación favorable por parte del Registrador, podrá otrosí tener entrada en el Registro y a partir de ese momento, otorgar los derechos que el propio sistema consagre.

6 – Dijimos que la (crecientemente utilizada) contratación electrónica carecía – hasta por definición de su inherente carácter instantáneo – de acceso a la publicidad registral como medio cognoscitivo de la situación de los inmuebles, especialmente de sus titularidades y cargas.

Esta afirmación, sin embargo, no es verdadera cuando, en el país de que se trate, vigore un registro que no merezca esta denominación. Y, como ya dijimos, no merece esta denominación cualquier simple fichero o archivo en el que esté permitido introducir todo

---

<sup>9</sup> Permítase que cite la clara referencia que OLIVEIRA ASCENSÃO hizo en el Coloquio sobre “Globalización y Derecho”, en la Facultad de Derecho de la Universidad de Coimbra (7 a 9 de marzo de 2002) sobre el tema de la “Sociedad de la Información”, y en el cual, después de observar que la información “pasa a tener un papel cada vez más importante”, afirmó: “Las repercusiones en el plan económico son evidentes. Si la ventaja es de quien ofrece las mejores prestaciones, en un mundo de competencia globalizada, sólo podrá ofrecerlas aquél que disponga constantemente de conocimiento actualizado y de medios de comunicación inmediata. Aquél que parta con adelanto en la sociedad de la información estará en condiciones de estar universalmente y mantenerse en posición de ventaja” (publicado in “Revista Brasileira de Direito Comparado”, n° 22, pág. 167)

lo que se quiera, sin ningún tipo de análisis idónea o crítica exenta, tenga o no validez sustancial. ¿Cual es la finalidad pretendida? ¿Contribuir a la certeza del derecho? ¿A la seguridad del comercio jurídico inmobiliario? Ciertamente no. Sería todo lo contrario. Por ejemplo, podríamos pensar que un determinado inmueble pertenecía a A, pero nos sorprenderíamos después al constatar que en realidad, pertenecía a B. O por ejemplo, pensando en un principio que un determinado inmueble no tenía ningún gravamen o carga, comprobaríamos que en realidad, las cuantías ejecutables eran superiores a las del valor del inmueble en sí.

No necesitamos poner muchos ejemplos ni tan siquiera desarrollar el tema para que fácilmente (y teniendo presente la indispensable buena fe) comprobemos que la hodierna contratación electrónica y los demás medios técnicos – protagonistas de los nuevos tiempos – hacen aún más apremiante y urgente la necesidad de que los actos y contratos sean inscritos en un Registro digno de ese nombre. Es decir, en aquél en que se da publicidad a “derechos”, con los correspondientes efectos de *garantía, eficacia, grado prioritario, presunción de verdad y validez*. Y para ello, es indispensable que los actos y contratos inscritos hayan sido sometidos al pertinente *control de la legalidad* bajo la égida, responsabilidad, independencia y autoridad propia del Registrador.

7 – Para que esta función pueda cumplirse, se hace pues necesario que la competencia, la alzada y la libertad de decisión del Registrador sean premisas que no puedan estar condicionadas ni ser ejercidas al sabor de los intereses – ya provengan ellos de quien sea, incluso aquellos derivados del poder político, es decir, de los gobiernos.

En los sistemas democráticos, los gobiernos emergen de elecciones disputadas entre los distintos partidos políticos y los que triunfan pasan a asumir las tareas de gobierno. Como es sabido (y la experiencia concreta lo confirma) pretenderán *controlar* la administración pública – lo cual, incluso, no tiene nada de extraño, ya que ésta pasa a *depende*r de quien gobierna. No obstante, en el ámbito de los derechos individuales, “maxime” los de propiedad – y los demás de carácter real –, éstos nunca pueden ser vulnerables a los intereses de grupos y de partidos. Están incluso garantizados por prácticamente todas las *constituciones*. Es decir, se trata de derechos cuyas *titularidades* no deben ser alteradas o *comandadas* por el poder (v.g. político) – o a través de él – bajo pena de que ni siquiera se pueda hablar de un “Estado de Derecho”.

Es igualmente evidente que no podrá existir ningún tipo de justicia, incluyendo en la misma, el *juicio de calificación* registral, que deba obediencia o esté vinculada a los fines e intereses de cualquier clase – sean ellos los partidarios (de *gobiernos* o *oposiciones*), los corporativos o los de cualquier clase de facciones o sectas<sup>10</sup>.

Se trata de una verdad – que se cree elemental – pero que a veces se ignora, principalmente porque se confunde “Registro” con un mero archivo, y la inscripción registral con un acto administrativo. Al tratarse de un tema frecuentemente abordado, no será, sin embargo, descabellado recordar, nuevamente, que tratamos de relaciones jurídicas *privadas*, de bienes del dominio privado y que, aún cuando uno de los intervinientes sea el Estado, éste no deberá hacer valer su “*ius imperii*” (como ocurre en el acto administrativo), sino más bien figurar en pie de igualdad con los demás ciudadanos. Incluso por ello, sería inicuo que sacara partido de cualquier tipo de ventajas ante las relaciones *privadas* individuales – incluyendo aquellas relacionadas con los emolumentos – o pretendiese, de forma autoritaria, que se inscribiera un determinado derecho individual en oposición al responsable del registro.

Ocurre que la función de calificación del Registrador, como la Doctrina lo ha entendido, “es bastante más propia de los actos de jurisdicción voluntaria e no participa en la naturaleza del acto administrativo”. Como consecuencia, aquél no deberá ser un mero sustituto administrativo, un burócrata sometido a los dictámenes de *oportunidad* del poder o *conveniencia* administrativa. El Registrador tiene que ser un juzgador, un árbitro “*supra partes*” independiente, poseedor de un mandato social en su área de jurisdicción y a quien incumbe una parte de la función legitimadora del Estado. Por ello se le exige ser un jurista competente y especializado, responsable de los actos que permite inscribir, de forma que los registros puedan constituir una eficaz garantía de los derechos publicados con la inherente seguridad jurídica.

Se trata, como escribieron LACRUZ BERDEJO y SANCHO REBULCIDA, de una función que a pesar de no ser judicial (no le incumbe decidir en conflictos), sí “se ejerce con una independencia similar, ya que pretende incorporar o no en el Registro una nueva situación jurídica inmobiliaria”<sup>11</sup>.

---

<sup>10</sup> Al utilizar esta expresión no queríamos referirnos únicamente a las *marginales* o ilícitas. Ninguna organización, incluso la más respetada, puede pretender interferir en el juicio de calificación, ya que se trata de algo siempre ilícito.

<sup>11</sup> cf. “Derecho Inmobiliario Registral”, reimp. 1990, pág. 305

8 – La vida económica en general, que demanda respuestas inmediatas en todas sus conocidas vertientes empresariales, jurídicas y sociales, exige hoy, incluso por parte del poder público, que las instituciones le faciliten mecanismos de eficaz garantía y control<sup>12</sup>.

La globalización – o *mundialización*, como igualmente se dice – de los mercados surge como fenómeno imparable que requiere rápidos canales de información y comunicación y de los cuales el propio correo electrónico es tan sólo un ejemplo.

Estas nuevas realidades suponen, especialmente en nuestro tema del derecho inmobiliario (de todo él, incluyendo las garantías contractuales sobre los bienes), que el sustrato jurídico de la publicidad registral ofrezca y suministre las contestaciones creíbles de las que la actual factualidad carece. Es que no hay que contrariar el fenómeno – que también tiene aspectos ventajosos – de la mundialización económica y el comercio electrónico. Lo que sí hay que hacer es dotarlo de una indispensable “seguridad técnica y confianza jurídica”<sup>13</sup> y es por eso que al Registro, teniendo en mente precisamente esa seguridad del comercio jurídico, en particular el inmobiliario, le incumbe un relevante papel en este ámbito, “maxime” en lo que se refiere a los avales y garantías reales. Es obvio que el interés de los contrayentes que quieran precaverse no sólo de posibles cargas sobre la cosa (que incluso se pretendan ocultar), sino de que su propia garantía real tenga el esperado grado prioritario – no pueden dejar de ambicionar un sistema de registro que les *asegure* su derecho.

Y éste – por rudimentario que sea – *tiene exactamente ese objetivo*. Así, hay que extraer de ello las necesarias consecuencias, pareciendo obvio que todos – juristas, gobernantes, agentes económicos y los demás responsables de los diferentes sectores y comunidades – reconozcan estas realidades, de forma que podamos colaborar (sin menospreciar el “capital” de experiencia jurídica de los propios registradores) en el sentido

---

<sup>12</sup> El legislador portugués estuvo atento a este problema, en especial en lo que se refiere al “régimen jurídico aplicable a los documentos electrónicos e la firma digital”, habiendo publicado el Decreto-Ley nº 290-D/ 99, de 2 de agosto, a través del cual regula a correspondiente “validez, eficacia y valor probatorio”.

<sup>13</sup> ALEXANDRE DIAS PEREIRA publicó un estudio (Almedina, 1998) que precisamente tenía el título de “Comércio Eletrónico na Sociedade de Informação: da Segurança Técnica à Confiança Jurídica”. Hay que resaltar también que incluso ante los principios generales, parece que la base normativa para la protección jurídica será indispensable.

La simplificación de la forma (derivada de la globalización), más centrada en las exigencias del “mercado” y en la celeridad, implica también un debido control legislativo y “un repensar de la inserción sistemática más adecuada de las disposiciones especiales de tutela”, como en su debido momento bien recordaba JOAQUIM DE SOUSA RIBEIRO en su conferencia “Direito dos Contratos e Regulação do Mercado” (in cit Rev. Brasileira de Direito Comparado, pág. 203 y siguientes, en concreto la pág. 221). Por otro lado, la salvedad que en lo que se refiere a los derechos sobre inmuebles se vislumbra en la Directiva relativa al comercio electrónico, tiene sobretodo que ver con las eventuales dificultades de la respectiva legislación interna de los Estados-Miembros, no con las obvias necesidades de su ordenamiento y publicidad.



de facilitar a los ciudadanos y a la sociedad la necesaria cognoscibilidad de las situaciones jurídicas, así como la definición, eficacia y jerarquización extraligiosa de los actos celebrados y los derechos constituidos.

El resultado no puede ser otro sino la concretización del “imperio del derecho”<sup>14</sup> con el “ideal común” de la verdad y la justicia y, en este caso, el mayor crédito y avance en las transacciones inmobiliarias, su incremento, la disminución de la conflictividad y por lo tanto, la deseable armonización de la vida social.

9 – De lo arriba mencionado se desprende, por antonimia con la interpretación desarrollada, que las situaciones inmobiliarias sometidas a registro, pero que no hayan ingresado en el mismo, acaban por ser una fuente de perturbación de la transparencia del mercado y dañinas para todos, incluso para los propios interesados directos que sólo tengan titulado el derecho – inclusivamente por la vía judicial – y no hayan promovido, como deberían, la correspondiente inscripción registral.

Es por ello que pensamos que deberán incrementarse los procesos, técnicamente eficientes, para confirmar la descripción de todos los inmuebles en el Registro, así como comprobar – aunque sea por vía indirecta – que los derechos sobre los mismos sean objeto de las inscripciones correspondientes. Así se evitarían situaciones erróneas y abusivas, y se contribuiría de forma efectiva a una íntegra y fidedigna publicidad de los datos.

La vida económica exige – y, como ya dijimos, este tema ya fue ampliamente estudiado y demostrado - que se proporcionen adecuados niveles de seguridad y de garantía de los contratos y, en general de todos los actos, en la medida de lo posible con bajos costes y menores gastos. Ahora bien, todo esto se obtiene, en mejores condiciones, a través de las llamadas *garantías* reales que sólo subsisten (o sólo subsisten con eficacia)<sup>15</sup> cuando son registradas.

10 – Ya hemos llamado a la atención que para la fiabilidad de las transacciones inmobiliarias, así como para toda clase de avales o garantías sobre los inmuebles (y

---

<sup>14</sup> Esa finalidad última en los sistemas “de la familia romano-germánica” (cf. a este respecto, entre otros, el capítulo sobre los “principios generales” de la 1ª parte de la obra de RENÉ DAVID “Les Grands Systèmes de Droit Contemporains (Droit Comparé)”, 1972.

<sup>15</sup> El Código Civil portugués contiene la disposición expresa del art. 687º, según la cual, la hipoteca, sin ser registrada, no produce efectos, incluso relativamente a las partes. Tuvimos ocasión de participar en diferentes encuentros internacionales, en el ámbito de la UNIDROIT, en los que de forma consensual, entre los países participantes, se entendía que debía ser exigible el registro también en cuanto a las aeronaves y otros bienes muebles de elevado valor.

muebles sometidos a un idéntico régimen y cuando lo sean) es indispensable que exista un registro jurídico útil, es decir, que genere efectos concretos válidos publicando *titularidades* – y no títulos – dando así eficacia, definiendo y jerarquizando los derechos inscritos con general oponibilidad “*erga omnes*”.

Sin embargo, ello sólo es posible, en las condiciones descritas, previa calificación de los títulos – de cualquier clase, aunque haya que tener en cuenta los límites legales<sup>16</sup> - fijándose así “la validez y eficacia del acto sometido a la inscripción<sup>17</sup>”. Sometido a la inscripción, y en eso todos estaremos de acuerdo. ¿Pero y en cuanto a la descripción, la composición del inmueble?

Existen, en este contexto, posiciones distintas: en lo que se refiere a la alemana, parece ser que para ciertos efectos (v.g. el usucapión) la presunción registral también puede extenderse a las indicaciones de la descripción y “ampararlas, así, a la fe pública”<sup>18</sup>. No obstante, la descripción “no cambia la individualización del inmueble” y las eventuales faltas carecen de importancia para la verdadera situación jurídica: los derechos reales recaen sobre el fondo – *tal como es y no tal como se haya descrito*<sup>19</sup>.

Eso significa: incluso en un sistema tan *vinculante* (como puede ser el alemán) la descripción de los inmuebles tiene (fundamentalmente) únicamente una importancia *referencial*.

La *identidad del inmueble* es lo que revela, no tanto las indicaciones que la descripción pueda contener. Ahora bien, tal identidad podrá ser dada únicamente por menciones simplificadas – en un *absoluto extremo* incluso a través de un mero número topográfico – por lo que no puede confundirse la importancia *esencial* de la inscripción de los hechos con las referencias a la descripción del inmueble.

No queremos, como es obvio, significar que se descuide la actualización descriptiva ni que se admita la inscripción relativamente a terrenos que excedan los límites del terreno.

---

<sup>16</sup> Nos ha parecido que esas limitaciones corresponden básicamente a las *decisiones* (v.g. judiciales) cuando existe un *caso juzgado* entre *aquellas* partes. Es por ello que, incluso en los casos de la sentencia, siendo *otros* los interesados, la calificación puede (y debe) evaluar el hecho registrable en sí. Y es también por esa razón (el que no exista una “sentencia firme”) que la mayoría de los actos notariales y registrales puede ser objeto de “nueva instancia” y, en consecuencia, de calificación en cuanto a la sustancia del acto.

<sup>17</sup> Esta es la expresión de CHICO Y ORTIZ que, de forma muy sugerente, refiere que el Registrador “en ese momento supremo no puede dudar, no debe vacilar, no puede iludir su juicio decisivo, tiene que pronunciarse y fijar con su criterio, la validez y la eficacia del acto sometido a la inscripción” (cf. “Calificación Jurídica, Conceptos Básicos e Formularios Registrales” pag. 23/24).

<sup>18</sup> Cf. MARTIN WOLF, “Sachenrecht” (traducción española “Derecho de Casas “ – del Tratado “ENNECCERUS – KIPP-WOLF” – *Boseh*, 1971, pág. 218)

<sup>19</sup> Este Autor añade igualmente que las inexactitudes descriptivas “carecen de importancia para la verdadera situación jurídica” (op. cit. pág. 217)

Ni tampoco que no se deba calificar la solicitud “reportada” a la descripción del inmueble o al modo en cómo éste se menciona en los títulos.

Queremos, eso sí, decir que es útil, conveniente e incluso importante que todos los datos relativos a las descripciones de inmuebles sean conectados, determinados y referenciados de forma conjunta con los elementos catastrales, administrativos, ambientales e incluso con los declarados en los títulos. No obstante, no será por el hecho *de que eso no se haga* que el sistema de registro dejará de tener eficacia en cuanto a los derechos inscritos – su misión esencial.

11 – Permítannos que finalicemos nuestras reflexiones citando la parte final de un importante trabajo sobre la moderna historia del derecho privado. Decía FRANZ WIEACCKER: “Como todas las ciencias, también la historia del derecho privado es una doctrina, en el amplio sentido artesanal – información sobre lo que en tiempos fue descubierto, con el fin de que los venideros puedan evitar caminos equivocados o más largos”. Y concluyendo, reflexionaba sobre las “condiciones fundamentales de una civilística capaz”, resaltando que era necesaria “una conciencia general del derecho despojado de dudas, una plena percepción y colaboración del conjunto de la realidad social y una metodología segura que vaya al mismo paso que el pensamiento de su época”<sup>20</sup>. Podría decirse incluso: con el pensamiento y también con la práctica de un Mundo en permanente aceleración y mutación, con la consecuente necesidad de una seguridad jurídica cada vez mayor.

12 – Resumiendo las anteriores consideraciones, resaltamos solamente las siguientes ideas como

### **Propuesta de Conclusiones**

1 – La certeza del derecho constituye un principio jurídico básico y constitutivo de todas las relaciones sociales: mayormente de las que exigen un mayor crédito, seguridad y consistencia.

2 – Estas exigencias ocurren de forma predominante y estructural en el ámbito de los derechos reales, no sólo porque atribuyen al titular poderes directos e inmediatos sobre las

cosas que de ellos son objeto, sino también porque exigen de la colectividad un deber general de respeto hacia el ejercicio correspondiente, careciendo, así, para su propia subsistencia, de una oponibilidad “erga omnes”.

3 – Los sistemas registrales son los instrumentos jurídicos que permiten concretizar esas predominantes características de los derechos reales y además, publicitarlos, jerarquizarlos y hacerlos eficientes ante todos.

4 – La mencionada certeza del derecho es asimismo un valor esencial en el ámbito de la contratación, el comercio internacional y la garantía de las transacciones sobre cualquier clase de bienes, en particular sobre los inmuebles.

5 – También por ello, el Registro – ya sea sobre los muebles cuando estén sometidos a él, ya sea principalmente sobre los inmuebles – como organismo público que es y que permite definir la situación jurídica de esos bienes, sigue siendo el medio que permitirá asegurar los contratos correspondientes, graduando y definiendo los hechos titulados.

6 – Estas posibilidades que el Registro ofrece se hacen aún más evidentes ante la actual “exuberancia del mercado”, la aceleración de la vida económica y las propias posibilidades ofrecidas por la diversidad de la contratación, incluyendo la electrónica.

7 – No obstante, es necesario tener en cuenta que un mero archivo de documentos – aquél que los reciba de forma acrítica – nunca merecerá la denominación de Registro. Este es el único jurídicamente fiable, en el cual sólo se inscriben los actos válidamente titulados y que estén en conformidad con la situación tabular, es decir, aquellos que hayan sido sometidos previamente a un control de su legalidad, mediante un juicio de calificación bajo la égida y responsabilidad del Registrador.

8 – El Registrador tendrá por ello que ser un jurista idóneo, responsable e independiente ante cualquier poder – incluyendo el poder político –. Como consecuencia, en los actos que decida llevar a las tablas, únicamente deberá obediencia a la ley.

9 – Todas las consideraciones anteriores son evidenciadas actualmente por el hecho de que, a la par del fenómeno de la globalización, sobretodo de la vida económica, se hace necesario que no ocurran perturbaciones anómalas y situaciones jurídicas no inscritas, sometidas a diferentes errores, abusos y desviaciones - que tendrán que evitarse.

---

<sup>20</sup> cf. FRANZ WIEACKER, “História do Direito Privado Moderno”, Traducción del original alemán por A M. Hespanha ed. de la Fundación Calouste Gulbenkian, págs. 716/722.

10 – Al mismo tiempo, se hace cada vez más necesario caucionar las transacciones, preferentemente con menores costes e intereses – lo cual se obtiene mejor a través de los derechos reales de garantía -, y que obvia e necesariamente deberán ser llevados a registro.

11 – Es útil que los órganos fiscales, catastrales y técnicos y los que pueden elaborar actos auténticos – como puede ser el caso de los notarios, o las autoridades administrativas y judiciales – cooperen con el Registro, incluso dando informaciones descriptivas sobre el inmueble, pero aún cuando éste no sea el caso, la inscripción registral está en el final del proceso que pretende servir y hacer eficaz el derecho y, así, no es por falta de esas informaciones que dejará de cumplir su fundamental misión.

12 – Por consiguiente, y teniendo también en cuenta que es precisamente a través del “asiento registral” que se incorporan al Registro los hechos y situaciones jurídicas inscribibles, no es por el hecho de que no existan otros elementos relativos a la descripción de los bienes (lo cual es meramente referencial) que el asiento dejará de producir, “erga omnes”, todos los efectos que le son inherentes.