

# Declaración de **LA ANTIGUA**

THE **LA ANTIGUA** DECLARATION

DÉCLARATION DE **LA ANTIGUA**

DECLARAÇÃO DE **LA ANTIGUA**

[ Principios organizativos y gestores que  
deben informar a los sistemas registrales  
para que cumplan su función económica. ]



GUATEMALA, 21 DE FEBRERO DE 2003

# Declaración de **LA ANTIGUA**

THE **LA ANTIGUA** DECLARATION

DÉCLARATION DE **LA ANTIGUA**

DECLARAÇÃO DE **LA ANTIGUA**

[ Principios organizativos y gestores que  
deben informar a los sistemas registrales  
para que cumplan su función económica. ]

GUATEMALA, 21 DE FEBRERO DE 2003

# español

# english

Esta declaración ha sido firmada originariamente por los expertos Registrales de los siguientes países:

Brasil, Colombia, Cuba, Chile, El Salvador, España, Guatemala, Honduras, México, Nicaragua, Paraguay, Perú, Puerto Rico, República Dominicana, Uruguay, OEA.

La declaración está siendo sometida a un proceso de ratificación por otros países.

*Edición revisada por Fernando P. Méndez, miembro del Comité de Expertos del Centro de Excelencia Regional para los Derechos de la Propiedad y el Desarrollo del Mercado Hipotecario, creado por el Banco Mundial.*

This declaration was originally signed by the registration experts of the following countries:

Brazil, Colombia, Cuba, Chile, El Salvador, Spain, Guatemala, Honduras, Mexico, Nicaragua, Paraguay, Peru, Puerto Rico, the Dominican Republic, Uruguay, the OAS.

The declaration is in the process of being ratified by other countries.

*Edition revised by Fernando P. Méndez, member of the Expert Committee of the Regional Centre of Excellence for Property Rights and Mortgage Market Development, created by the World Bank.*

DECLARACIÓN DE <b>LA ANTIGUA</b>	<b>7</b>
THE <b>LA ANTIGUA</b> DECLARATION	<b>17</b>
DÉCLARATION DE <b>LA ANTIGUA</b>	<b>27</b>
DECLARAÇÃO DE <b>LA ANTIGUA</b>	<b>37</b>

# Declaración de **LA ANTIGUA**

Los abajo firmantes, participantes en el Encuentro Iberoamericano de Sistemas Registrales convocado por la Agencia Española de Cooperación Internacional, la Fundación Internacional y para Iberoamérica de Administración y Políticas Públicas y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, celebrado en la ciudad de La Antigua, Guatemala, entre los días 17 y 21 de Febrero del año 2003, en su condición de expertos en sistemas registrales, consideran conveniente formular la declaración que a continuación se expresa.

Dicha declaración pretende poner de manifiesto la función económica que están llamados a cumplir los sistemas registrales – favorecer el crecimiento económico, el bienestar público y la paz social, mediante la protección jurídica de los derechos de propiedad y, especialmente, de las transacciones con los mismos –, así como los principios organizativos y gestores a los que idealmente deben acomodarse para cumplir dicha función con el más alto grado posible tanto de eficiencia como de eficacia. Se persigue con ello ofrecer un modelo que sirva de referente a las autoridades de los diferentes países a la hora de instrumentar sus respectivas políticas legislativas sobre una materia de tanta trascendencia para el bienestar público.

## I

**U**NA clara definición y protección jurídica de los derechos de propiedad y, especialmente, de las transacciones con los mismos promueven inversiones eficientes, disminuyen el riesgo de expropiaciones, incrementan las expectativas de recuperación de las inversiones de capital, disminuyen el riesgo para los acreedores hipotecarios, y, en consecuencia,

los tipos de interés de los créditos hipotecarios; disminuyen igualmente, los costes de tramitación y ejecución hipotecarias, en su caso, lo que, a su vez, aumenta la liquidez de las inversiones inmobiliarias. Todo ello redundará en una reducción general de costes transaccionales, lo que facilita la realización de transacciones eficientes, y, por ello, el crecimiento económico, que

requiere una larga y compleja cadena de contratos.

Para que todo ello sea posible, es necesario que el sistema institucional instrumente mecanismos eficientes que garanticen la efectividad de los derechos de propiedad, ya que estos, lejos de constituir un conjunto abstracto de principios y de reglas, se hallan enraizados en instituciones que pueden o no ser capaces de hacer efectivas dichas reglas.

En consecuencia, ningún sistema institucional puede instrumentar derechos de propiedad eficientes si no organiza adecuadamente un sistema de tribunales, si carece de juristas cualificados, o si carece de un sistema registral adecuadamente

diseñado y gestionado, y, en general si carece de mecanismos razonablemente eficientes para la efectividad de los derechos.

Los registros son la parte del sistema institucional que tiene como función facilitar las transacciones mediante la publicidad de los documentos y/o de los derechos, según el sistema de que se trate. Reducen asimetrías informativas, las cuales se hallan en la raíz de los conflictos entre las partes contratantes, protegen los derechos de propiedad y clarifican a los contratantes potenciales quiénes son titulares de cada derecho, de modo que la contratación resulte a todos más fácil y segura, en mayor o menor medida según el diseño y eficacia de cada sistema registral.

## II

**U**SUALMENTE se admiten tres tipos de sistemas registrales, cuales son los de mera publicidad (también denominados de recording o de private conveyancing), los de mera inoponibilidad (también denominados de documentos o deeds) y los de fe pública (también denominados de derechos o titles).

Tanto desde el punto de vista que proporciona la deducción teórica como del de la evidencia empírica, el registro de derechos es el que cumple en más alto grado y de un

modo más eficiente su función. Por ello, no solo es la fórmula dominante en el mundo, sino que, además, se encuentra en clara expansión.

Se observa, además, que, si está bien gestionado, es autosuficiente, en el sentido de que para cubrir el nivel de seguridad jurídica requerido por el mercado, no es necesario acudir a mecanismos complementarios de seguridad económica -con sus correspondientes costes- lo que reviste una importancia capital.

## III

**L**OS sistemas registrales de derechos o de fe pública se caracterizan porque producen, junto con otros, un efecto fundamental denominado, precisamente, fe pública registral. Tal efecto consiste en que, quien adquiere mediante contraprestación, confiando en lo que el registro publica, es mantenido en su adquisición, aunque después se anule o resuelva el derecho del transferente. Si la causa de anulación o resolución de su derecho no constaba en el registro y era ignorada por el adquirente. El Registro desempeña así respecto del adquirente una doble función: de publicidad y de garantía de lo publicado.

Para que este fundamental efecto se pueda producir, es necesario que la ley prescriba que, al menos frente a tercero de buena fe, el contenido del asiento registral se imponga sobre el del título que la motivó, en caso de discordancia entre ambas. Mediante esta técnica se posibilita una fundamental transformación jurídica: la inscripción queda independizada, al menos frente a terce-

ro, del título causal. En consecuencia, frente a tercero, es la inscripción y no el título la que delimita el contenido del derecho.

Las inscripciones registrales pueden así informar a los potenciales contratantes e interesados sobre quién es el titular de cada derecho, su capacidad para disponer y las cargas que pesan sobre el inmueble, logrando así, idealmente, eliminar las asimetrías informativas de carácter jurídico. Como consecuencia, la contratación subsiguiente es mucho menos costosa y totalmente segura para los futuros adquirentes, pues tanto los derechos como sus titulares quedan perfectamente identificados y definidos. Todo ello se logra, además, sin que exista ningún riesgo para los titulares de derechos siempre que el efecto fe pública se haga depender de un estricto control legal a cargo del registrador y que dicho control sea eficaz, lo que exige que el registrador sea un cualificado experto jurídico, que sea independiente e inamovible y que el sistema responda efectivamente en caso de error.

## IV

**L**A cualificación, independencia, inamovilidad y responsabilidad del Registrador son esenciales en cualquier sistema registral, pero en mayor medida en

un sistema registral de derechos, porque, a diferencia de los demás, crea y extingue derechos con eficacia, al menos, frente a terceros. Y este efecto se produce tanto

cuando el registro funciona correcta como incorrectamente; la diferencia radica en que, en este último caso, la protección del adquirente se consigue a costa de privar al verdadero dueño sin su consentimiento. Naturalmente, el efecto fe pública solo puede mantenerse a condición de que la protección del adquirente no se consiga nunca o casi nunca a costa de producir tales privaciones, pues, en caso contrario, los propietarios, en vez de sentirse protegidos por el Registro se sentirían amenazados por el mismo, y el sistema colapsaría.

Este es exactamente el riesgo que se correría si los encargados de redactar los documentos susceptibles de inscripción tuviesen la facultad legal de atribuir la prioridad registra! o de definir (total o parcialmente,

en aspectos subjetivos u objetivos) la eficacia de los derechos reales frente a terceros, se incentivarían posibles conductas oportunistas, pues las pérdidas derivadas no las soportarían quienes les eligen sino los terceros. Precisamente por ello, en todos los países, incluidos aquellos en los que prevalecen sistemas de seguridad económica, la determinación de la prioridad de los títulos y del alcance de los derechos son tareas encomendadas al registro ex ante y a los jueces ex post respectivamente y, precisamente por ello, la pauta universal en presencia de sistemas registrales de fe pública es la absoluta separación orgánica y funcional entre los encargados de redactar o formalizar los documentos susceptibles de inscripción y los encargados del registro.

## V

**E**L nivel de seguridad jurídica del registro de derechos aumentará en la medida en que se apoye en una base gráfica fiable que, al favorecer la correcta descripción de las fincas, refuerce la utilidad de la información que el registro publica. No obstante conviene formular al respecto las siguientes precisiones:

- La fe pública registral se basa en las presunciones de legalidad y de legitimación que, como consecuencia de la calificación realizada por el registrador, la ley atribuye a los asientos del registro. Dado que no son susceptibles de presunción, para reforzar la certeza de los hechos

sobre los que recaen los derechos objeto de la fe pública registral, la descripción de las fincas se asentará en unas bases físicas y gráficas fiables.

- Las bases físicas y gráficas que sirvan de soporte a las titularidades que el registro define, atribuye y publica, deben estar a disposición del registrador. Caso de mediar alguna discrepancia entre la realidad física y la registral el registrador promoverá la concordancia entre ambas. Sin perjuicio de ello, el registro podrá tener sus propias bases físicas y gráficas para favorecer el buen funcionamiento del sistema.



## VI

**P**ARA que la fe pública registral pueda rendir toda su utilidad a la seguridad jurídica de las transacciones es necesario que desaparezcan las excepciones a la misma. La experiencia de los diversos países demuestra que la existencia de estas excepciones quiebra la confianza que el sistema genera. Cada vez que se introducen excepciones a este principio, se desvirtúa la garantía que otorga, crece la incertidumbre y disminuye la reputación del sistema de garantía y la confianza que un país inspira a los inversores. Ello resulta mucho más grave si tenemos en cuenta la tendencia a la internacionalización que la contratación inmobiliaria está experimentando, lo que exige códigos comunes cono-

cidos por todos y ausencia de excepciones como regla general.

En este sentido, hay que resaltar la conveniencia de que las legislaciones reduzcan al máximo – e idealmente eliminen– las llamadas "cargas ocultas", es decir, aquéllas que, sin constar en el registro a través de un asiento, perjudican al tercero que, de buena fe, adquiere confiando en lo que aquél publica. No hay razón alguna de eficiencia que aconseje tales excepciones. La magnitud de los perjuicios que se derivarían de la aplicación de estas excepciones determina que el interés general deba de prevalecer en todo caso sobre cualesquiera intereses especiales.

## VII

**E**L correcto funcionamiento de un sistema registral de fe pública exige la aplicación rigurosa de los siguientes principios:

**[ 1 ] El de responsabilidad:**

Dado que la seguridad jurídica se basa en la confianza que el registro de derechos genera, se hace imprescindible proteger

dicha confianza, lo que exige proteger siempre al adquirente que, de buena fe y mediante contraprestación, adquiere confiando en lo que el registro publica y garantiza, frente a cualquier causa de resolución o anulación del derecho que no conste en el Registro, incluso aun cuando resulte perjudicado el "verus dominus". Cuando dicho perjuicio no le resulte imputable al mismo, sino únicamente a un fallo

de funcionamiento del sistema, éste debe indemnizarle.

La necesidad del cumplimiento real de esta obligación de indemnizar los daños causados obliga a arbitrar un sistema que, en el caso de mediar el perjuicio y, en su caso, la conducta culposa u omisiva del registrador, garantice dicho pago. Cualquier sistema es válido siempre que, como queda dicho, la indemnización se haga efectiva.

## **[2] Principio de calificación:**

La trascendencia que el mercado y la propia sociedad civil exige que se confiera a las inscripciones a través de la fe pública registral así como la aplicación del principio de responsabilidad, impone que, antes de extender cualquier asiento, el registrador califique tan escrupulosa como minuciosamente que el título y el derecho que, según los casos, en él se ha constituido o documentado cumplan todos los requisitos exigidos por las leyes para su validez así como para su inscripción.

Las notas que deben de definir esta calificación, son las que siguen:

- **EXTENSIÓN:** Dado que la autorización de un asiento implica necesariamente la atribución, modificación o, en su caso, extinción de un derecho, el registrador debe cerciorarse de que tanto el documento como el derecho que en él se recoge, reúnen los requisitos necesarios para que la inscripción pueda autorizarse. Ningún aspecto debe de quedar excluido de su calificación, ni la legalidad de las formas extrínsecas, ni los que se refieren a la capacidad de las partes, ni los que afecten o puedan hacerlo a la validez del acto o

negocio, ni la trascendencia real del derecho en cuestión, ni los obstáculos que resulten del registro, ni los que afecten a la descripción e identidad de la finca, ni la expresión de todas las circunstancias que las leyes exigen que han de hacerse constar en la inscripción.

Ello obliga a exigir a los registradores una elevada cualificación jurídica y un esfuerzo permanente de capacitación.

- **LA INDEPENDENCIA:** La necesidad de generar una confianza absoluta en las decisiones de los registradores obliga a que el ordenamiento jurídico les dote de las mismas garantías de independencia e inamovilidad de jueces y magistrados. Asimismo y por las mismas razones su elección debe fundarse un sistema de concurso público, basado en los principios de igualdad, mérito y capacidad.

- **LA IMPARCIALIDAD:** La asignación de derechos que los asientos del registro implican y su eficacia *erga omnes* determinan la existencia de una pluralidad de interesados en la extensión de cada uno, todos los cuales podrían resultar perjudicados en el caso de que las partes violaran normas imperativas, las cuales, por definición, son las que establecen los límites que el sistema institucional marca a la autonomía privada. Por ello, no debe de confundirse el procedimiento registral con el que es utilizado para la documentación de los actos y contratos. Mientras que, en éste, el interés de las partes que los otorgan es el prevalente, en el primero lo son los de todos los que resultan afectados por sus pronunciamientos. El correcto funcionamiento del sistema registral obliga a impedir que quienes están interesados en eludir

o influir en la decisión registral puedan hacerlo, lo que excluye la elección del registrador, ya que, de admitirse, deberían participar en la misma no solo las partes que han otorgado el documento sino también los terceros que resultarían afectados por la decisión que se adoptara.

La suspensión o denegación de la inscripción por el registrador ha de ser en todo caso motivada y recurrible. En última instancia, el recurso debe ser resuelto por la autoridad judicial toda vez que la inscripción define y asigna derechos reales y, por tanto, si fuese la Administración la que decidiera, se estaría vulnerando el principio de tutela judicial efectiva que conforma la estructura de los Estados de Derecho.

Este mismo principio obliga a que, cuando medie recurso, el registrador deba notificar a todos los interesados que puedan resultar afectados en sus derechos o garantías al objeto de que puedan comparecer en el procedimiento y formular las alegaciones que estimen oportunas. En los sistemas en los que la inscripción no sea constitutiva, el registrador asumirá personalmente la representación de los intereses de los terceros desconocidos cuyos derechos pudieran resultar lesionados en virtud de la sentencia o resolución judicial que se dictara. En el caso de que cupiera apelar a una segunda instancia, ya íbera por la naturaleza administrativa de la primera, ya porque estuviera admitida contra la sentencia que hubiera recaído, la legitimación corresponderá a las partes que hayan intervenido en el otorgamiento, al funcionario que lo haya autorizado o expedido, a los interesados que se hubiesen personado en la primera instancia y al propio registrador.

### **[3] Principio de autonomía financiera.**

La trascendencia atribuida a los asientos del registro de la propiedad así como la responsabilidad que deriva de su autorización, junto con la necesidad de que el registro cumpla su función con la mayor eficiencia y eficacia posibles aconsejan dotar al sistema registral de autonomía en la gestión de los recursos necesarios. Los recursos financieros deben ser generados por el propio sistema. El nivel de los precios registrales debe fijarse en función de las necesidades del servicio - no de las necesidades presupuestarias del Estado- y en la cuantía suficiente para que el sistema incurra en los menores costes implícitos posibles. La estructura de los precios debe ser racional, evitando subvenciones cruzadas y su utilización como instrumento de política distributiva, la cual, siendo deseable, debe quedar reservada a las leyes fiscales.

El objeto de este principio consiste en garantizar la eficiencia del funcionamiento del sistema y reforzar la transparencia que debe de regir en un Estado de Derecho.

Lo deseable sería que los registros gestionaran autónomamente la totalidad de los recursos que ingresan como es lógico, ello implicaría una adecuación de los precios que los interesados deben satisfacer a los costes del servicio, uno de cuyos componentes básicos es la responsabilidad que tanto la extensión de los asientos como la expedición de la publicidad genera.

Este sistema reforzaría además las garantías de los ciudadanos. Su aplicación les permitiría satisfacer únicamente las cantidades que resulten necesarias para la tutela de sus derechos. En este sentido, resulta espe-

cialmente desaconsejable la utilización de los ingresos derivados de la protección que el registro presta para financiar otras áreas que carecen de relación con él.

#### **[4] Principio de prioridad.**

En virtud de este principio, el rango de los derechos reales que sean compatibles y recaigan sobre un mismo bien inmueble se determina con arreglo a su orden de acceso al registro. Por otro lado, en el supuesto de que fueren incompatibles, el que primero ha accedido al registro excluye a los que han ingresado con posterioridad.

La prioridad viene determinada por el orden de ingreso de los títulos y el carácter excluyente de los derechos reales. La reserva de derechos no es compatible con los sistemas registrales de fe pública. En caso de admitirse en los de mera inoponibilidad, deben ser regulados de modo que salvaguarden los derechos de los terceros y la seguridad del tráfico jurídico, evitando la clandestinidad de los actos y el cierre del registro.

#### **[5] Principio de rogación.**

La iniciación del procedimiento registral ha de ser siempre y en todo caso rogada. La imparcialidad con la que, según hemos visto anteriormente, debe comportarse impone la aplicación de este principio. Dado que, el orden de preferencia se aplica en función de la prioridad, la inexistencia de este principio dejaría su determinación al arbitrio del registrador.

#### **[6] Principio de especialidad.**

A cada finca debe de abrirse un folio real en el que se hagan constar todos los actos y

contratos y derechos recayentes sobre la misma con separación e independencia de los abiertos a otras fincas. Se evita así que puedan producirse múltiples cadenas de propietarios contradictorias entre sí. Igualmente debe delimitarse perfectamente la extensión del derecho que se inscribe al objeto, por una parte, de que cualquier interesado pueda conocer la situación real de la finca y, por otra, de que su titular pueda optimizar los recursos que puedan derivarse de su derecho.

#### **[7] Principio de tracto sucesivo.**

Este principio exige que las inscripciones que se vayan extendiendo en el folio de cada finca estén concatenadas de tal manera que no se produzcan saltos de titularidad y queden perfectamente acreditados los eslabones de las sucesivas adquisiciones de cada propietario que han de traer causa en uno anterior sin solución de continuidad. Se consigue así reforzar la seguridad del titular inscrito ya que solo con su intervención o citación en sede judicial será posible la inscripción de la transmisión posterior o la constitución de una garantía sobre su finca. El tracto sucesivo contribuye así a la disminución de los costes de conservación o vigilancia de los derechos.

#### **[8] Principio de publicidad.**

El principio de publicidad se refiere a la presunción iure et de iure de que lo que obra en los asientos del registro surte efecto erga omnes, generándose en consecuencia la premisa de que lo inscrito en el registro vincula a todo el mundo.

El registro es público para todos los que tienen interés legítimo en conocer la informa-

ción que sus asientos contienen y corresponde al registrador, en tanto responsable de la exactitud de la publicidad que se emite y de la custodia de los archivos que obran a su cargo, apreciar este interés, debiendo las legislaciones garantizar la protección de los derechos de privacidad e intimidad de los ciudadanos, impidiéndose la manipulación directa de los archivos. Debe facilitarse también a los ciudadanos el conocimiento de las peticiones de información sobre sus derechos inscritos. Las presunciones establecidas por la ley en favor de algunas autoridades e incluso de quienes se relacionan profesionalmente con el registro para acceder a la información registral, deben ser precisas y en ningún caso deben eliminar o restringir el control por el propio registrador.

El principio de publicidad y el impulso a la incorporación de procedimientos tecnológicos seguros y confiables que apoyen la labor jurídica del registrador son compatibles, pero en ningún caso pueden significar

vulnerar los derechos a la privacidad o a la intimidad. La integración y el manejo de las bases de datos que contengan información registral requiere impedir su alteración o manipulación fraudulenta, inclusive por el propio registrador.

La información que presente el registro debe estar depurada y limitada a los aspectos que sean relevantes desde un punto de vista jurídico para quién se propone adquirir una finca o un derecho sobre ella, lo que constituye una responsabilidad del registrador. Sólo puede crearse una duplica íntegra de la información registral o copiarse ésta para garantizar la salvaguarda y la continuidad del servicio, en caso de contingencia de los archivos. La legislación debe impedir la consecución de registros paralelos, restringiéndose la expedición de la información registral en masa. Excepcionalmente y por razones de interés público, podrá la Administración pública solicitar y obtener este tipo de información.

## VIII

**T**ODAS estas sugerencias organizativas y gestoras van dirigidas a lograr que un sistema registral de fe pública consiga tres objetivos esenciales.

El primero de ellos consiste en que refleje fielmente los derechos de propiedad inmo-

biliarios, incluidas sus limitaciones, sean privadas o públicas, bien sea por sí mismo bien gracias al auxilio de otras instituciones (principio del espejo). El segundo impone la necesidad de que baste la consulta de las inscripciones registrales vigentes para conocer la titularidad y cargas que afectan a los inmuebles, sin que sea necesario el

examen de todas las posibles cadenas de títulos previos (principio de telón). Finalmente, el tercero exige que el Registro no solo publique sino también garantice la legalidad y certeza de lo publicado, asumiendo las responsabilidades correspondientes en caso de error (principio de aseguramiento).

*En La Antigua, Guatemala,  
a 21 de febrero de 2003.*

## ANEXO I

### Conclusiones del II Encuentro Iberoamericano sobre Relaciones entre el Registro de la Propiedad y los Tribunales de Justicia. Cartagena de Indias, Colombia

Los abajo firmantes, participantes en el II Encuentro Iberoamericano sobre Relaciones entre el Registro de la Propiedad y los Tribunales de Justicia, celebrado en la ciudad de Cartagena de Indias, Colombia, entre los días 1 y 3 de marzo de 2004, formulan las presentes conclusiones con la intención de que constituyan un modelo que las legislaciones de los diferentes países incorporen en las normas reguladoras de las relaciones Registro-Judicatura, sin perjuicio obviamente de sus distintas particularidades. Igualmente manifiestan su voluntad de que las mismas sean anexadas a la Declaración de La Antigua en tanto que las consideran una continuidad de los trabajos que la informaron.

#### I

EL Registro de la propiedad, en tanto que define, asigna y publica frente a todos los derechos reales mobiliarios e inmobiliarios, presenta una naturaleza semejante a la de la Administración de justicia de donde que sus asientos estén bajo la salvaguardia de los Tribunales.

Presupuesto inexcusable de esta afirmación es la de que el Registro de la propiedad se organice como un Registro de derechos o sea, que esté dotado de fe pública.

Por el contrario, tanto el Registro de mero recording como el de títulos no emiten una resolución ya que no fijan la extensión y el rango de los derechos reales ni los atribuyen a un titular frente a todos limitándose únicamente a publicar los títulos de los que resultan (impidiendo, en el segundo supuesto, que se le puedan oponer los no depositados). Ni siquiera la sentencia resultante de una hipotética contienda

entre dos titulares realiza dicha definición y asignación con carácter definitivo ya que la excepción de cosa juzgada no podrá oponerse a los terceros que la discutan. En estos sistemas la única garantía posible será pues la económica que habrá de contratarse en el sector privado.

Como la Declaración de Antigua ya señaló, los Registradores deben gozar de las mismas garantías de inamovilidad e independencia de jueces y magistrados. Sólo así podrá garantizarse la imparcialidad de sus decisiones sin que, por otro lado, quepa confundir el procedimiento registral con el que es utilizado para la documentación de los actos y contratos. Mientras que, en éste, el interés de las partes que los otorgan es el prevalerte, en el primero lo son los de todos los que resultan afectados por sus pronunciamientos. Por ello, atribuir a quienes autorizan dichos documentos su calificación o la de la eficacia de los derechos que resultan de ellos puede dañar la seguridad del tráfico jurídico.

## II

LA ajustada relación entre organización jurisdiccional y el Registro de derechos resulta fundamental para el adecuado funcionamiento de ambas instituciones lo que, a su vez, constituye uno de los presupuestos necesarios para el desarrollo del crédito territorial y, en general, la materialización de la totalidad de los beneficios económicos que se derivan de la existencia de una correcta delimitación y asignación de los derechos reales y demás titularidades inscritas frente a todos.

Requisito imprescindible para que tal relación suceda de una manera apropiada la constituye la necesidad de sujetar la actuación de los Registradores a la decisión de unos Tribunales imparciales y formados en derecho hipotecario. Y ello por una doble vía: por un lado, permitiendo que los pronunciamientos registrales negativos resultantes de la calificación de los títulos en que los derechos se hayan constituido o transmitido sean susceptibles de recurso ante los Tribunales; y, por otro, admitiendo la revisión jurisdiccional de los asientos una vez que éstos ya se han extendido. El principio de la calificación registral de los documentos judiciales no contradice esta afirmación. No hay que olvidar que, en los procedimientos judiciales, las partes son las “dueñas” del proceso y, en consecuencia, sus resoluciones pueden adolecer del error de haber ignorado la situación jurídica del inmueble sobre el que recae el derecho objeto de controversia y que el Registro determina. Tampoco que, mientras que la excepción de cosa

juzgada nunca es oponible a los terceros, los asientos registrales producen sus efectos frente a todos; o, lo que es igual, la asignación por los mismos de un derecho a favor de un tercero protegido se impone a toda la comunidad, aún en el caso de que posteriormente el derecho de su transmitente se resuelva en virtud de una causa que no conste en el propio Registro. En cualquier caso, dicha calificación debe limitarse a aspectos puntuales como son la competencia del juzgado, la congruencia entre el mandato judicial y el procedimiento en que se ha dictado, las formalidades extrínsecas del documento y los obstáculos que resultan del registro sin entrar nunca en el estudio de la procedencia o acierto de la resolución de las cuestiones de fondo. Únicamente se exceptúan aquellos supuestos en que nos encontremos ante resoluciones que pertenezcan al ámbito de la jurisdicción voluntaria donde el alcance de la calificación debe ser mayor ya que el título, aunque formalizado judicialmente, no implica una orden judicial.

La independencia que debe presidir la actuación de los Registradores aconseja regular, con rango de ley, un procedimiento de queja al objeto de que puedan solicitar la protección del superior jerárquico del Juez que, de cualquier forma, les amenace por la suspensión o denegación de la inscripción de un documento expedido por él. Por su parte, el Registrador deberá redactar la nota con claridad distinguiendo entre hechos, fundamentos de derecho y la calificación que de los mismos se deriva.



## III

PARA que el Registro de derechos pueda producir los efectos que le son propios es preciso que los Tribunales apliquen adecuadamente los principios jurídicos que lo informan. Especialmente importante resulta el reconocimiento de los efectos que se derivan de los de fe pública, prioridad, inoponibilidad y legitimación al que posteriormente nos referiremos. Sobre el primero de ellos, conviene recordar que, aunque los asientos son dependientes de los derechos que publican por lo que, la eficacia de éstos condiciona la vigencia o la cancelación de aquéllos, la necesidad de dotar al tráfico jurídico inmobiliario y mobiliario de un alto nivel de seguridad aconseja la protección de las adquisiciones realizadas a título oneroso y de buena fe por un tercero que ha actuado confiado en los datos jurídicos publicados por el Registro sin que en el mismo constara la amenaza de ninguna causa de resolución. El respeto de esta regla resulta tanto más conveniente cuanto que el Registro de derechos: a) presupone una previa calificación de la legalidad del título y de la eficacia del derecho por el Registrador, lo que reduce considerablemente el riesgo de errores; b) sujeta a éste a un régimen de responsabilidad que demanda la existencia de un sistema eficaz de indemnización de modo tal que, caso de que, a resultas de su proceder, alguien sufra injustificadamente un daño, ha de

serle reparado; c) recoge el principio de que los asientos no convalidan los actos o contratos nulos y, por tanto, admite la posibilidad de su impugnación judicial así como de anotar preventivamente este hecho para evitar la aparición de un tercero protegido.

La inoponibilidad frente a derechos inscritos constituye una sanción a quién, en virtud de un interés no siempre legítimo, decide mantener oculto su derecho. La admisión de cualquier excepción a esta regla o de la alteración del orden de preferencia resultante de la observancia del principio de prioridad ya sea por la legislación y/o por los Tribunales perjudica la seguridad del tráfico jurídico y provoca consecuencias perniciosas para toda la comunidad en forma de restricción del crédito y del mercado inmobiliario, aumento de los tipos de interés, dificultad de conversión de los derechos en activos económicos, etc. Por justificada que parezca la protección de ciertos intereses particulares, sean los de la Administración tributaria, los trabajadores, los cónyuges o/y viudos/as, o determinados acreedores, parece que privilegiarla respecto de la que se otorga al resto de las personas crea un daño más grave que el mal que evita (además de los problemas de corrupción a que puede dar lugar).

## IV

LA colaboración entre la Administración de justicia y el Registro de la propiedad en la medida en que éste se organice como un Registro de derechos ofrece a ambas

instituciones significativas ventajas que pueden resumirse como sigue.

El Registro de derechos ofrece, o puede hacerlo, a la Administración de justicia

las siguientes aportaciones:

- Garantizar la eficacia de la ejecución de las sentencias que en su día se dicten por la vía de las anotaciones preventivas.
- Proveer a los Tribunales de la información necesaria para que conozcan los derechos de que un demandado es titular. La prueba de tal titularidad resulta agilizada merced a la aplicación del principio de legitimación que sanciona la presunción iuris tantum de la exactitud e integridad de la información registral y, en consecuencia y también, la de que el derecho publicado existe y pertenece a su titular en la forma que resulta de su texto.
- Facilitar la acreditación de la legitimación procesal activa de la parte actora para promover el ejercicio de ciertas acciones como pueden ser la reivindicatoria o las que se dirigen a obtener la posesión o evitar la perturbación que el titular registral esté sufriendo en el ejercicio de cualquiera de las facultades inherentes a su dominio.
- Notificar en los procedimientos de ejecución a quiénes, según el Registro, ostentan algún derecho sobre la finca al objeto de que, si lo desean, puedan pagar el importe que se reclama y liberarla así de la carga en cuestión, intervenir en las operaciones de avalúo y subasta que se van a seguir o reclamar el sobrante, si lo hubiera. Por otro lado, la nota que se extiende al margen de la inscripción del gravamen que se va a ejecutar, permite a los futuros adquirentes de algún derecho sobre la finca conocer su situación procesal y optar por alguna de las soluciones antedichas sin que, en ningún caso, puedan alegar indefensión o falsedad. Estos hechos permiten la cancelación o purga de las cargas y derechos que hayan accedido al Registro con posterioridad a la que se ha ejecutado, salvo las que sean compatibles

y siempre que, en el ámbito de las hipotecas, se haya previsto su extensión a esas mejoras al constituirse.

- Reducir considerablemente el nivel de litigiosidad ante los Tribunales. Al definir la extensión y el rango y atribuir la titularidad de cada derecho al tiempo de practicar un asiento, evita las discusiones que son frecuentes en el caso del Registro de títulos, acerca de cuál de entre las varias titularidades que constan en los libros debe prevalecer.
- Aminorar los tiempos y abaratar los costes de ejecución de las cargas inscritas ya que, al no precisarse ninguna investigación sobre la titularidad y extensión de los derechos, se evita la verificación de búsquedas que, en el caso del Registro de títulos, son precisas; además, esta determinación permite, en el caso de las ejecuciones hipotecarias, habilitar un procedimiento sumario de ejecución en el que las causas de oposición están muy limitadas.

El ajustado funcionamiento de la Administración de justicia reporta por su parte importantes beneficios al sistema de seguridad jurídica que los Registros de derechos informan al permitir:

- Facilitar el acceso al Registro de numerosas titularidades que, de otro modo, quedarían al margen de él. Esta colaboración resulta especialmente importante en los países en los que existe una considerable cantidad de titulares sin documento escrito que acredite su derecho o con uno privado. En tales supuestos parece conveniente arbitrar un sistema ágil, barato y público que les permita obtener del Juez un documento en el que se les atribuya tal derecho. El procedimiento judicial podría simplificarse (por ejemplo mediante la exigencia tan solo de la comparecencia de dos testigos y la presentación del recibo de contribución y una certificación

negativa del Registro) en los supuestos en los que se tratara de inscribir únicamente la posesión en concepto de dueño. La publicidad registral y el tiempo que se exigiría para proceder a transformar dicha posesión en dominio eximiría a los interesados de someterse a unos trámites más complejos.

— Llevar a cabo una rápida ejecución de las garantías en los casos de impago o incumplimiento de la obligación asegurada. A tal efecto sería conveniente la adopción de las siguientes medidas: a) la creación de unos Tribunales especializados en materia hipotecaria; b) la estricta observancia de los principios jurídicos registrales (fe pública, inoponibilidad, prioridad y legitimación); c) el establecimiento de reglas que faciliten un acceso rápido, sencillo y económico de las situaciones posesorias al Registro de forma que, las no inscritas, no puedan hacerse valer contra el acreedor; d) la limitación de las causas de oposición en los procedimientos de ejecución hipotecaria; e) el establecimiento de un rápido sistema de entrega al rematante o su cesionario del derecho adquirido sin admisión de moras en virtud de causas

que no se hayan alegado en el procedimiento.

— Por otro lado, es preciso que la solicitud de información registral y los documentos sean cursados por el Juez (y por los representantes de las partes en los procedimientos, abogados y procuradores) con indicación de los datos que permitan la perfecta identificación de la persona, derecho y/o bienes a los que se refieren al objeto de evitar errores que puedan dañar a terceros. Del mismo modo, parece aconsejable desechar la posibilidad de la existencia de las llamadas reservas convencionales de dominio que cierran o atribuyen una preferencia con el fin frecuentemente de evitar la eficacia de las medidas cautelares.

— Vigilar e inspeccionar el correcto funcionamiento de las oficinas registrales.

— Resolver los recursos que se interpongan tanto contra la calificación negativa de un Registrador como contra su decisión de practicar un asiento y, por tanto, de definir y atribuir un derecho real frente a todos.

## V

La importancia de las relaciones entre la Administración de justicia y los Registros aconseja intensificar su colaboración al objeto de conseguir la mejora y el aumento de la producción de los beneficios antedichos. A tal efecto, se considera aconsejable:

— Adoptar medidas que permitan alcanzar una mayor fluidez en su correlación.

— Promover el estudio del Derecho registral o hipotecario en las universidades mediante la creación de una cátedra dedicada a esta materia o, cuanto menos, la constitución de seminarios que ayuden a su divulgación y la especialización del alumnado.

— Impulsar la celebración de cursos y encuentros entre Jueces y Registradores que permitan el intercambio de

conocimientos en los temas propios de su respectiva competencia.

— Favorecer la creación de Jueces y Tribunales especializados en derecho registral o hipotecario.

*En Cartagena de Indias, Colombia,  
a 3 de marzo de 2004.*

Estas conclusiones han sido firmadas originariamente por los expertos registrales de los siguientes países:

**Brasil, Colombia, Costa Rica, Cuba, Chile, El Salvador, España, Guatemala, Honduras, México, Nicaragua, Panamá, Paraguay, Perú, República Dominicana y Uruguay.**



COLEGIO DE REGISTRADORES  
DE LA PROPIEDAD, BIENES MUEBLES  
Y MERCANTILES DE ESPAÑA