

# EL SISTEMA REGISTRAL HISPÁNICO Y SU RÉGIMEN ACTUAL

por  
Luis Moisset de Espanés

## I. INTRODUCCIÓN <sup>1</sup>

1. Las breves nociones que brindaremos aquí sobre el sistema registral hispánico no constituyen un aporte original, sino que -simplemente- tienden a resumir y esquematizar lo que diversos autores españoles han escrito sobre el tema.

Nos ha parecido necesario preceder el estudio de la ley vigente, por una reseña de la evolución histórica del problema en la península, no sólo para facilitar la comprensión de sus actuales modalidades, sino también -y muy especialmente- porque algunas de las Reales Pragmáticas que mencionaremos luego, han sido fuente directa de la legislación sobre hipotecas incorporada a nuestro Código Civil por Dalmacio Vélez Sársfield.

## II. EVOLUCIÓN DE LA PUBLICIDAD INMOBILIARIA HISPÁNICA HASTA 1861

2. Tomamos el año 1861 como punto de referencia fundamental, porque en esa fecha se sancionó la denominada "Ley Hipotecaria", que organizó de manera efectiva los Registros de la Propiedad, perfilando el sistema que -pese a algunas modificaciones posteriores- es el que permanece sustancialmente en vigencia hasta hoy.

### a) Influencias romanas y germánicas

3. Algunos autores -como ya se ha visto en otra parte de este curso- suelen encontrar en la *traditio* un primer antecedente de la publicidad. Creemos, sin embargo, que no ha sido ésta la función de la *traditio*, sino que tal exigencia responde al formalismo caracte-

---

<sup>1</sup>. Tema desarrollado en un Curso de Derecho Inmobiliario Registral organizado y dirigido por el Prof. Alberto D. Molinario.

rístico del derecho romano.

La idea de publicidad es extraña al derecho romano, tanto en la transmisión de derechos reales, como en la constitución de gravámenes, y los requisitos que encontramos en la *mancipatio* o en la *in iure cessio*, no son más que las formas solemnes exigidas para el acto constitutivo del derecho. Lo mismo ocurre en materia de donaciones, con la *insinuatio*.

La *traditio* ha significado un avance sobre el formalismo, aligerando los rituales de la *mancipatio*, pero manteniendo como formalidad el requisito de la entrega.

4. En conclusión, el derecho romano presenta las siguientes características:

- a) No existe ningún régimen de publicidad;
- b) La transmisión del dominio, y la constitución de gravámenes, exigen la observancia de formas solemnes.

5. En el derecho germánico, en cambio, se advierte un proceso de evolución que tiende a transformar las primitivas solemnidades, sin eliminarlas, convirtiéndolas en verdaderos medios de publicidad, con el fin de proteger los intereses de terceros, de manera tal que la realización de los actos de publicidad posibilita las adquisiciones a *non domino*.

Debemos señalar también que aquí, a diferencia de lo que ocurre en el derecho romano, hay una distinción muy clara entre el régimen jurídico aplicable a los muebles, y el que rige a los inmuebles.

6. Los vaivenes de la historia hacen que en la península ibérica se sucedan alternativamente períodos en que predominan influencias romanas, con otros en los cuales prevalecen influencias germánicas, y en el terreno de la publicidad inmobiliaria, asistimos a un enfrentamiento entre dos principios contrapuestos, que han dejado sus rastros en la evolución histórica de la institución.

El período de dominación romana, a principios de la Era Cristiana, con la exigencia de formas solemnes para la constitución del acto, y la falta de un sistema orgánico de publicidad, termina con la invasión de los visigodos, que imponen las ideas germánicas de

publicidad. Y luego de la irrupción de los árabes, durante el período de la Reconquista, toman forma los diversos fueros locales, donde las raíces germánicas y españolas tienden a prevalecer sobre el sistema romano de la *traditio*.

7. Encontramos así la llamada *robración* que es una especie de corroboración o ratificación pública de las ventas de inmuebles, efectuada por el transmitente y los testigos, cuya intervención da carácter público al negocio.

En los fueros de Cuenca, Alarcón, Alcázar, Consuegra y Baeza, se exige la *robración*, que podrá realizarse cualquier día de la semana; el de Sepúlveda dispone que se efectúe ante el Consejo Municipal, en días hábiles. En cambio, el de Alcalá de Henares establece que debe hacerse los domingos, a la salida de misa y luego de un llamado de campanas, porque de acuerdo con las costumbres de la época era la forma más segura de dar publicidad al acto.

La *robración* asegura los derechos del comprador y lo protege contra reclamos tardíos de terceros, llegando a hacer inatacable el acto, como lo dispone el ordenamiento mallorquí de 1413. En el mencionado fuero, además de los pregones de la venta, debía tomarse razón del cambio en el Registro del Tribunal local.

En algunos casos esta publicidad tiene como objeto posibilitar el ejercicio del retracto gentilicio<sup>2</sup>; tal ocurre en el fuero de Navarra, donde las ventas debían ser anunciadas durante tres domingos consecutivos.

8. *Donaciones*. En materia de donaciones, tanto de muebles como de inmuebles, se exigía cumplir con los requisitos de la insinuación, que era un proceso voluntario tendiente a que se aprobara y homologara la donación.

También con respecto a la insinuación encontramos muchos matices en los diversos fueros; así, por ejemplo, en Aragón se realizaba ante el juez, en presencia de notario y testigos, que debían ser distintos del notario y testigos que participaron en la donación.

---

<sup>2</sup>. El propósito del retracto gentilicio es evitar que los inmuebles salgan de manos de la familia, y concede preferencia a los parientes, dentro de ciertos grados (los tronqueros), frente a los terceros posibles adquirentes.

En Cataluña, en virtud de una constitución pragmática promulgada por Fernando II, en las Cortes de Barcelona de 1503, se exigía el registro en la Curia de todas las donaciones que excediesen de 500 florines; y en Valencia era menester la insinuación para las donaciones superiores a los 5.000 sueldos.

Esta formalidad hunde sus raíces en el derecho romano, pero mientras la *insinuatio* romana perseguía como fin documentar la donación, constituyendo una prueba cierta de la existencia del *animus donandi*, en el derecho español tiene ya cierta función de publicidad, dirigida a tutelar los derechos de terceros, imposibilitando que en el futuro se arguya una simulación o un fraude para atacar el acto.

#### b. Predominio del sistema romano de la *traditio*

9. En *Castilla* el enfrentamiento de las influencias romanas y germánicas se resuelve a favor de las primeras, con la sanción de las Leyes de Partida, en las que se operó la recepción científica del derecho romano, consagrándose el triunfo de la *traditio* como modo de transmisión de los derechos reales, con absoluta supresión de toda forma solemne, y la desaparición de los modos de publicidad que existían en los fueros locales.

El hecho tiene singular importancia porque la Reconquista y unidad de España se logra por obra de los monarcas de Castilla, que impusieron en las regiones anteriormente ocupadas por los árabes las leyes castellanas. Lo mismo ocurrió en América, que fue descubierta y colonizada por servidores de los soberanos de Castilla, que trasladaron al Nuevo Mundo la legislación de ese reino español.

Advertimos entonces que en la mayor parte del territorio de España, y en sus colonias, predomina en esa época el sistema romano de la tradición, y no existe publicidad de los cambios reales que se operan en materia inmobiliaria, ni de los gravámenes que pesan sobre los fundos.

#### c. Publicidad registral. Primeros intentos

10. La falta de publicidad encuentra justificación, en alguna medida, en la escasez de transacciones inmobiliarias, motivada por el hecho de que la mayor parte de la propiedad se encontraba

amortizada, o vinculada a mayorazgos, lo que la colocaba fuera del comercio jurídico. No se advertía, por tanto, la necesidad de organizar un sistema de publicidad inmobiliaria para las ventas, aunque esa necesidad se dejaba sentir en materia de gravámenes, especialmente hipotecas y censos consignativos <sup>3</sup>.

Agréguese a ello que en el siglo XVI se nota una intensificación de las relaciones jurídicas inmobiliarias y el resultado lógico es una preocupación legislativa por dar publicidad a estos actos, en especial los vinculados con la constitución de gravámenes sobre inmuebles.

11. *Reales Pragmáticas de 1539 y 1713.* Los primeros intentos surgen a raíz de una petición de las Cortes de Madrid, de 1528, reiterada por las Cortes de Toledo de 1539, y como consecuencia de ello Don Carlos y Doña Juana dictaron en 1539 una Real Pragmática<sup>4</sup>, por la que se ordenaba que en las ciudades o villas que fuesen cabeza de jurisdicción se llevase un libro<sup>5</sup> en el que se debían registrar los contratos de censos e hipotecas.

El registro no comprendía los otros derechos reales limitados, y mucho menos el derecho de propiedad. Su única función era la de proteger a terceros, que quisieran constituir un nuevo gravamen, o adquirir la propiedad, contra la existencia de gravámenes ocultos, los que no podrían ser alegados en juicio.

En la práctica estos Registros no tuvieron aplicación efectiva, lo que motivó la insistencia de Felipe V, por Real Pragmática de 1713, conminando a los tribunales a que observaran las disposiciones de las anteriores pragmáticas, al tiempo que disponía que los Registros debían funcionar en todos los lugares, aunque no fuesen cabeza de jurisdicción.

---

<sup>3</sup>. La inexistencia de un Registro de Hipotecas permite que el propietario inescrupuloso continúe constituyendo gravámenes sobre el inmueble, sin declarar la existencia de las anteriores hipotecas. Igual cosa ocurre con el deudor de un censo consignativo, que conserva en su poder el inmueble, gravándolo con el censo.

<sup>4</sup>. Estas normas fueron completadas en 1558 por otra Pragmática de Felipe II, dictada a petición de las Cortes de Valladolid.

<sup>5</sup>. Se denominaba "Registro de Censos y Tributos".

12. *Real Pragmática de 1768*. La ineficacia de las anteriores reglamentaciones hizo que Carlos III sancionara una nueva Pragmática, por la que se reemplazan los antiguos "Registros de Censos y Tributos" por los "Oficios o Contadurías de Hipotecas", que debían ser llevados por los escribanos del Ayuntamiento.

Estos libros eran de características muy similares a los creados en 1539, pero por primera vez la legislación registral tiene éxito, y se logra el buen funcionamiento de las Contadurías, que son el antecedente inmediato del actual Registro español <sup>6</sup>.

Se amplía el ámbito de los actos sujetos a registro, entre los cuales podemos mencionar <sup>7</sup>:

- a) imposiciones, ventas y redenciones de censos y tributos;
- b) venta de bienes raíces gravados con cargas;
- c) fianzas en que se hipotecasen especialmente tales bienes;
- d) fundaciones de mayorazgos y obras pías;
- e) constituciones de hipotecas y su liberación o redención.

Agreguemos, finalmente, que la pragmática de Carlos III establecía plazos para el registro de los actos, y que los documentos no inscriptos no podían hacerse valer en juicio.

13. *Ámbito de aplicación*. La vieja resistencia de las regiones de derecho foral al centralismo castellano, hizo que esta Pragmática no se aplicara, en un primer momento, en Cataluña y Navarra. Un Edicto de 1774 aclaró que sus disposiciones alcanzaban a Cataluña, al tiempo que amplió la nómina de actos sujetos a registro, incluyendo:

- a) testamentos y capítulos;
- b) todos los contratos de venta de bienes raíces.

Las Cortes de Navarra, por su parte, dictaron en 1817 una ley que implantaba un sistema similar al de la Pragmática de 1768, que de esta manera logró hacer extensiva su aplicación a todo el territorio español.

---

<sup>6</sup>. También fueron tenidas en cuenta por Vélez Sársfield al legislar sobre la hipoteca, aunque por razones vinculadas con nuestro ordenamiento constitucional sólo previó los Registros, y dejó su organización en manos de las provincias.

<sup>7</sup>. La enumeración ha sido tomada casi textualmente de J. M. Chico y J. F. Bonilla, *Apuntes de Derecho Inmobiliario Registral*, T. I, p. 36, Madrid, 1967.

14. *Finalidad impositiva*. En 1829 y 1845 se establecieron impuestos<sup>8</sup> a las transmisiones y constituciones de gravámenes sobre inmuebles. Como el pago de impuestos requería la inscripción previa en el Registro, el gobierno estimuló su organización y procuró por diversos medios lograr su buen funcionamiento, para aumentar la recaudación. Esta preocupación puede haber contribuido a que la Pragmática de 1768 obtuviese mayor éxito que las anteriores normas dictadas sobre materia de registro.

La confusión de los fines fiscales con los fines propiamente registrales, constituye un inconveniente del sistema, que es bastante rudimentario en cuanto forma de publicidad; pero, sin embargo, significó un avance evidente y es el antecedente que sirvió de base y preparó el terreno para la posterior organización del Registro por la ley de 1861.

### III. LA LEY HIPOTECARIA DE 1861

15. *Necesidad*. Los cambios sociales y económicos ocurridos a lo largo de varios siglos, hacían indispensable la introducción de reformas en el sistema de publicidad, para dar seguridad a las transacciones inmobiliarias, y facilitar de esta manera la circulación de los bienes y el crédito territorial, al par que brindar a los adquirentes de derechos reales la tranquilidad de que no iban a ser turbados por demandas posteriores.

Los primeros intentos no habían sido suficientes, pues subsistía en la legislación civil el régimen romano, implantado por las Partidas, y la aplicación estricta del principio que establece que nadie puede transmitir aquello de lo que no es dueño.

Por otra parte, el régimen embrionario de publicidad establecido por las distintas Pragmáticas era insuficiente, porque subsistían numerosos contratos celebrados con anterioridad a su sanción y que, por tanto, no habían sido registrados; ello, unido a la posibilidad legal de la existencia de hipotecas tácitas o legales, y a la benevolencia con que los jueces juzgaban los actos posteriores no inscriptos, creaba una situación de incertidumbre incompatible con

---

<sup>8</sup>. Antecedente directo del impuesto que actualmente recibe en España el nombre de "derechos reales".

las exigencias del progreso.

Los inconvenientes señalados no crearon problemas serios hasta fines del siglo XVIII solamente porque -como ya lo hemos expresado- la mayor parte de la propiedad inmobiliaria estaba fuera del comercio, pero en la primera mitad del siglo XIX se asiste a una rápida evolución del concepto de propiedad y, para quebrar uno de los pilares del régimen feudal, se procura suprimir las manos muertas y facilitar la circulación de la riqueza inmobiliaria.

En primer lugar encontramos las leyes de desamortización, que incorporaron al tráfico jurídico todos los bienes pertenecientes a las manos muertas. Paralelamente se adoptó otra medida, quizás menos espectacular que la desamortización, pero que la complementa de manera efectiva; nos referimos a la ley que en 1836 dispuso la liberación de los mayorazgos y otras vinculaciones, que alcanzaba de manera inmediata al 50% de las superficies vinculadas, mientras que la otra mitad se liberaba de manera gradual y progresiva.

La suma de estas medidas trae como consecuencia que entre 1818 y 1860 se incorporan a la superficie cultivada 4 millones de hectáreas, y quizás algo más a la masa de bienes que podían ser objeto de transacciones inmobiliarias.

La profunda transformación, que hemos descripto someramente, torna acuciante la necesidad de introducir reformas al régimen de publicidad inmobiliaria.

#### a. Trabajos preparatorios

16. *Proyecto de Código Civil de 1836.* En un primer momento prevaleció entre los juristas españoles la idea de contemplar la legislación registral e hipotecaria dentro del Código Civil, por ser materia propia de esa legislación. Tal tendencia se refleja en los primeros proyectos de Código<sup>9</sup>, y en el proyecto de Ley de Bases de 1843.

El proyecto de Código Civil de 1836 muestra marcada influencia germánica, al consagrar los principios de publicidad y especialidad, pero tiene el defecto de limitar el registro a las

---

<sup>9</sup>. Nos referimos a los proyectos de 1836 y 1851, que no lograron sanción legislativa.

hipotecas.

17. *Proyecto de ley de bases de 1843.* El fracaso del proyecto de Código Civil de 1836 impulsó al gobierno a confeccionar un proyecto de Ley de Bases para la codificación civil, que fijara la orientación que debía seguirse en el trabajo. Esta iniciativa tiene importancia para nuestro estudio porque tres de las bases se relacionan con el régimen de publicidad registral. Son ellas las siguientes:

"Base 50.- No se reconocerá ninguna acción hipotecaria sino sobre finca o fincas determinadas y en virtud de toma de razón en el Registro Público".

"Base 51.- Lo dispuesto en la Base anterior se extenderá a las cargas que limiten o modifiquen la propiedad, salvo las excepciones que determine el Código".

"Base 52.- Para que produzcan efecto los títulos constitutivos y traslativos del dominio, tanto universales como particulares, ha de ser precisa la toma de razón de bienes raíces en el Registro Público, y se establecerá, si bien como una medida transitoria, que la inscripción ha de ser extensiva a los títulos anteriores a la publicación del Código".

Es menester destacar, como aspectos sobresalientes de las Bases proyectadas, que el registro se hacía extensivo a todo tipo de actos vinculados con la constitución de derechos reales, y que sus efectos eran de carácter constitutivo, lo que marcaba un predominio de la influencia del sistema germano.

18. *Proyecto de Código Civil de 1851.* También en este proyecto se incluye un capítulo dedicado a la legislación registral inmobiliaria.

Durante los trabajos preparatorios se sostuvieron distintas posturas, que variaban desde la posición afrancesada de García Goyena, que proponía que la inscripción fuese voluntaria y meramente declarativa, hasta la germanizante de Luzuriaga, que sostenía la necesidad absoluta de la inscripción como parte constitutiva de la transmisión del derecho real.

El proyecto adoptó una solución transaccional, propuesta por Bravo Murillo, aceptando que la transmisión del derecho real se

operase por el simple contrato, aunque no estuviese inscripto, y produjese sus efectos no sólo entre partes, sino también *erga omnes*, con la sola excepción de los posibles titulares inscriptos que existiesen con anterioridad, que eran los únicos contra quienes no producía efectos la transmisión no inscripta.

19. *Proyecto de ley hipotecaria especial. Sanción.* El proyecto de Código Civil de 1851, al igual que anteriores intentos, fracasó debido a la fuerte oposición de las regiones forales, que no querían renunciar a su tradición, y no permitieron la implantación de un código que rigiese con alcance general sobre todo el territorio español <sup>10</sup>.

Al postergarse la sanción del Código Civil se pensó en recurrir, como solución de emergencia, a la sanción de leyes especiales que contemplasen y resolviesen los problemas más urgentes, con el propósito de que esa legislación se integrara posteriormente dentro del Código Civil, cuando éste se aprobara.

Las razones expuestas impulsaron al gobierno a dictar el decreto del 8 de agosto de 1855, que ordenaba confeccionar un proyecto de Ley Hipotecaria, nombre con el que tradicionalmente se conoce en España a la legislación registral, especialmente por haber sido la hipoteca el primer derecho real sometido a Registro.

La Comisión encargada por el gobierno, tras laboriosos esfuerzos, redactó un proyecto que fue presentado de manera definitiva en junio de 1860, y que estaba acompañado por una enjundiosa exposición de motivos, fruto del esfuerzo de Gómez de la Serna, con la colaboración de Cárdenas.

El Proyecto fue considerado por las Cámaras sin dilación, y obtuvo calurosa aceptación <sup>11</sup>, siendo aprobado el 8 de febrero de 1861, convirtiéndose así en la primera Ley Hipotecaria.

Agreguemos que, para facilitar la comprensión y aplicación de la ley, el 12 de junio del mismo año se publicó una "Instrucción

---

<sup>10</sup>. Señalemos que aún hoy, después de la sanción del Código Civil de 1889, subsisten regiones de derecho foral, que se rigen por sus leyes especiales, entre las que podemos mencionar a Cataluña, Baleares, Aragón, Galicia, Navarra, Alava y Vizcaya.

<sup>11</sup>. El Congreso lo aprobó por unanimidad, y en el Senado tuvo tan sólo 11 votos en contra.

sobre la manera de redactar los instrumentos públicos sujetos a registro", destinada a los notarios, pues ellos eran los que, en primer lugar, debían colaborar para poner en funcionamiento el nuevo sistema <sup>12</sup>.

Por último, el 21 de junio se promulgó el Reglamento Hipotecario.

20. *Fuentes.* No se encuentra ningún cuerpo legal que haya servido de fuente directa a la ley hipotecaria española de 1861, sino que debe hablarse más bien de sistemas inspiradores. En tal sentido puede afirmarse que en su redacción se advierte una marcada influencia germánica, que ha llegado sea directamente de la ley de Prusia, o por medio de las leyes de algunos cantones suizos <sup>13</sup>, y también de la ley belga de 1851 <sup>14</sup>.

Pero, es menester destacar que todos estos elementos germanos se conjugan con aportes autóctonos, que atienden a la tradición española y a la influencia que en ella ha tenido el derecho romano, a través de Las Partidas y en las sucesivas Pragmáticas que sirvieron de antecedente a la ley registral de 1861. Estas influencias mitigaron el rigorismo del sistema germánico y por ello no se dio valor constitutivo a la inscripción, sino meramente declarativo, manteniéndose incólume el sistema clásico de la transmisión de los derechos reales por título y modo <sup>15</sup>.

---

<sup>12</sup>. El ejemplo es digno de ser tenido en cuenta, e imitado cuando se presentan situaciones análogas. Verbigracia, la reciente ley argentina 17.801, sancionada en julio de 1968, que nacionaliza los Registros de la Propiedad Inmueble, e implanta el sistema del folio real, no ha estado acompañada de una exposición de motivos suficientemente clara y explicativa, y resulta de difícil manejo por falta de comprensión y conocimiento de sus normas, que resultan extrañas para muchos de los encargados de aplicarla.

<sup>13</sup>. En especial la ley del Cantón de Ginebra, que inspiró el proyecto de Luzuriaga.

<sup>14</sup>. Ello se debe a que el principal redactor de la ley de 1861, Gómez de la Serna, durante su destierro en Londres viajaba con frecuencia a Bruselas, donde estuvo en contacto con los redactores de la mencionada ley belga.

<sup>15</sup>. Esta particularidad de la legislación española es lo que la hace más valiosa como antecedente de nuestro propio sistema registral, ya que las modificaciones introducidas al Código Civil por la ley 17.711, y la posterior ley 17.801, mantienen también el principio del título y modo, agregando la inscripción sólo como un requisito para que los derechos reales produzcan efecto no sólo entre las partes, sino también con relación a terceros.

b. Análisis de la ley hipotecaria de 1861

21. *Aspecto externo.* Es un pequeño código de 416 artículos, distribuidos en 15 títulos.

22. *Contenido. Principios rectores.* La doctrina española enuncia las reglas fundamentales que dan fisonomía propia al sistema, extrayendo de ellas una serie de principios, y aunque no hay absoluta coincidencia en su enumeración, ni con respecto a su importancia, es indispensable recurrir a esta sistematización para una mejor comprensión del problema <sup>16</sup>.

En primer lugar el Registro de la Propiedad, de acuerdo a la ley española, es una oficina pública, donde se llevan los libros en que se practican las inscripciones. No está centralizado, sino distribuido en numerosas oficinas, cada una con su propia circunscripción. El acceso a los libros, en principio, es público.

La ley de 1861 establecía la división del Registro en dos secciones, una de ellas destinada a las hipotecas, y la otra al dominio.

Deben registrarse los gravámenes y todo acto de contenido real inmobiliario, es decir, que el registro es total.

23. *Inmatriculación.* El registro sigue un sistema de folio real, dedicando una hoja (o cuadernillo) a cada inmueble o finca <sup>17</sup>.

El primer paso para el ingreso de una finca al Registro es la llamada *inmatriculación*, que consiste en la apertura del folio, con la descripción de los datos que servirán para identificar al inmueble y determinar quién es su propietario. En ese folio se anotará, en el futuro los cambios reales que se produzcan, sea por la constitución de derechos reales limitados, de gravámenes o por la transmisión de la propiedad.

La inmatriculación exige mayores recaudos que una inscrip-

---

<sup>16</sup>. Para su enumeración y estudio seguimos los lineamientos trazados por Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida, *Derecho Inmobiliario Registral*, ps. 64 y 65, Bosch, Barcelona, 1968.

<sup>17</sup>. Este es el nombre que se da en el derecho español al bien objeto de registro; por ello utilizaremos con frecuencia la denominación *finca* o *finca registral*.

ción común, pues al no existir ningún antecedente, debe procederse cuidadosamente a verificar la titularidad del derecho y las características de la finca registrada.

24. *Voluntariedad de la inscripción.* La modificación en la titularidad de derechos reales, como así también la constitución de gravámenes, se produce con total independencia de la inscripción en el Registro. Este principio tiene aplicación no sólo con respecto de las fincas que todavía no se han matriculado, sino también con relación a aquellas que ya se incorporaron al registro y es una consecuencia del mantenimiento del sistema romano de *título y modo* para la constitución de los derechos reales.

En términos generales, podemos decir que no hay sanción para la falta de registro, aunque la ley procura por diversos medios estimular la inscripción.

25. *Excepción.* Una excepción importante al principio de la voluntariedad de la inscripción se encuentra en el caso de la hipoteca, en el cual se exige la inscripción como elemento constitutivo del derecho. En este caso la falta de registro trae como consecuencia la inexistencia de la hipoteca; pero esta excepción no aparece en la Ley Hipotecaria de 1861, sino que es introducida recién en 1889, por el Código Civil, en su artículo 1875 <sup>18</sup>.

26. *Presunción de exactitud del Registro.* La persona que figura como titular del derecho inscripto tiene a su favor una presunción de que la anotación es correcta, pero la presunción es sólo *iuris tantum*. Se produce entonces una inversión de la prueba y quien desee atacar esa titularidad deberá cargar con la demostración de la inexactitud de los datos que figuran inscriptos.

De la presunción de exactitud deriva también una presunción posesoria, en virtud de la cual el que aparece inscripto como

---

<sup>18</sup>. "Art. 1875 (Código Civil español).- Además de los requisitos exigidos en el art. 1857, es indispensable, para que la hipoteca quede válidamente constituida, que el documento en que se constituya sea inscripto en el Registro de la Propiedad.

Las personas a cuyo favor establece hipoteca la ley, no tienen otro derecho que el de exigir el otorgamiento e inscripción del documento en que haya de formalizarse la hipoteca, salvo lo que dispone la ley Hipotecaria en favor del Estado, las provincias y los pueblos, por el importe de la última anualidad de los tributos, así como de los aseguradores por el premio del seguro".

propietario es considerado poseedor de la finca. También esta presunción es sólo *iuris tantum*, y admite prueba en contrario, en razón de que el Registro publica *derechos* y no *hechos*.

27. *Principio de publicidad*. Este principio es de la máxima importancia para el buen funcionamiento de la ley registral. Presumida la exactitud del registro, el tercero que adquiere un derecho fiándose en la apariencia de titularidad del transmitente - que surge de la inscripción- y procede a su vez a inscribir el acto de adquisición, se verá protegido por la ley, y su adquisición será inatacable.

28. El principio de publicidad se completa con los principios de buena fe y de legitimación. En efecto, el derecho sólo debe brindar protección a la confianza depositada en el Registro cuando el adquirente desconoce la verdadera situación y es inducido a engaño por la apariencia que surge de los informes que le suministró el Registro. De lo contrario, si él tuviese conocimiento de que la persona que aparece en la inscripción como titular, no lo es realmente, su adquisición no será válida (principio de la buena fe). Este aspecto fue descuidado en la ley de 1861, que hacía extensiva la protección registral a cualquier adquirente, sin distinguir entre los de buena o de mala fe, ni entre los adquirentes a título gratuito y los adquirentes a título oneroso, y sobre el punto se han introducido modificaciones por leyes posteriores.

29. *El principio de legitimación* se vincula con la facultad de obrar de que goza la persona que aparece inscripta como titular del derecho. Posibilita que el titular registral, aunque no sea verdaderamente dueño de los bienes, pueda transmitir derechos reales que no le pertenecen, a la persona que contrata con él. En tal hipótesis no interesa que el transmitente obre con dolo o fraude, siempre que el adquirente sea de buena fe.

En realidad es una aplicación del mismo principio de legitimación de obrar de que goza el poseedor de una cosa mueble, y que permite que un adquirente de buena fe se haga propietario de ella a *non domino*.

Este principio no fue desarrollado expresamente por la ley

de 1861, pero surge de manera indirecta de las diversas normas que ella contiene.

30. *Principio de prioridad.* Ya los romanos afirmaban *qui prior est tempore, potior est iure*; el principio fue acogido en la ley hipotecaria de 1861, que otorgó la protección registral a quienes inscriben sus títulos en el Registro, de acuerdo al orden de ingreso de aquéllos, y de conformidad a la naturaleza propia de cada derecho, es decir, atendiendo a la prioridad formal, y a la sustancial.

Esos dos aspectos están contemplados en los artículos 23 y 17 de la ley; el primero dispone que los derechos no inscriptos no pueden perjudicar a terceros, vale decir que quien efectúa una inscripción impide que cualquiera que venga con posterioridad pueda inscribir el mismo derecho. El artículo 17, por su parte, disponía el cierre registral para ciertos títulos que fuesen incompatibles con derechos ya inscriptos.

31. *Tracto sucesivo.* Cada asiento, con excepción del primero -que hemos denominado *inmatriculación*- debe apoyarse en el asiento anterior. De esta manera el enajenante de hoy es el adquirente de ayer, y en el folio del registro vamos a encontrar la historia jurídica del inmueble, pues quedará constancia de las sucesivas transmisiones.

Se criticó la ley de 1861 por el rigor con que formuló el principio del tracto sucesivo, ya que en ciertas oportunidades pueden permitirse hipótesis de tracto abreviado, aceptándose la inscripción de un derecho transmitido por alguien que no figure como titular, cuando el transmitente demuestre haber recibido, a su vez, el derecho de quien era el titular inscripto.

32. *Principio de rogación.* El registrador no puede efectuar asientos en los libros si no media petición de parte, vale decir que los cambios registrales sólo pueden operarse cuando quien tenga derecho al asiento lo solicite, o cuando se pida la modificación de un asiento ya efectuado, pero presuntivamente incorrecto, por la persona que resulta perjudicada por tal asiento.

El principio de rogación se refleja en las distintas fases del procedimiento registral. Primeramente debe presentarse al

Registro un título, que de acuerdo con las exigencias de la ley debe ser un instrumento público, ya que no se admiten los instrumentos privados.

El mencionado título debe instrumentar un acto o contrato de contenido real inmobiliario.

La segunda etapa es la petición de registración que puede provenir, como decíamos, de instancia de parte interesada, o también de un mandato judicial o administrativo.

La tercera etapa se vincula con el principio de legalidad, que analizamos seguidamente, y es la calificación del título por parte del Registrador.

33. *Principio de legalidad.* El registrador debe examinar en cada caso los presupuestos materiales y formales para la inscripción. Este análisis no se reduce al estudio del título, sino también a las cualidades del solicitante y a la competencia del Registro, y si no se dan los presupuestos exigidos por la ley se negará a efectuar la inscripción.

La lectura aislada del artículo 18 de la ley de 1861 podía crear dudas sobre las facultades del Registrador para juzgar sobre la legalidad intrínseca del documento o de los actos en él contenidos, pero relacionando este precepto con otras normas, como el artículo 65 de la misma ley, que distingue entre las faltas subsanables y las insubsanables, y los artículos 57 y 58 del Reglamento Hipotecario, esas dudas se disipaban.

De esta forma la calificación del Registrador debía recaer sobre los siguientes aspectos:

a) la validez externa de los documentos presentados, que debían ser instrumentos públicos, y observar las formalidades prescriptas por la ley;

b) capacidad de los otorgantes;

c) validez intrínseca de las escrituras;

d) determinación de la competencia del Registro, por razón de su especialidad;

e) especificación del inmueble, y determinación e individualización del derecho (aquí encuentra aplicación el principio de especialidad, que actúa en función de legalidad);

f) relación del título, para determinar si se cumple con el

tracto sucesivo (art. 20 de la ley).

34. *Principios de especialidad y determinación.* Estos principios coadyuvan a lograr los objetivos perseguidos con la publicidad y aseguran la legalidad de la inscripción. En efecto, para que los informes del Registro ofrezcan total seguridad, es menester que en la inscripción conste con exactitud quién es el titular de cada derecho, el inmueble sobre el que recaen estos derechos, y -en su caso- el importe de los créditos asegurados con la hipoteca.

35. *Registración.* No se transcribe íntegramente el documento presentado, sino que en el folio se realiza un extracto, en el que deben constar los elementos esenciales que sirvan para determinar el inmueble sobre el que recae el derecho, la persona que es su titular y el derecho mismo que se registra. A este acto se lo denomina *toma de razón*.

Insistimos en señalar que, de acuerdo al sistema de la ley hipotecaria de 1861 se inscriben los títulos, pero lo que el registro publica son los derechos reales inmobiliarios que surgen del título inscripto.

#### c. Otros aspectos de la ley

36. *Hipotecas.* Se introducen modificaciones sustanciales con respecto a este derecho, suprimiendo de manera definitiva las hipotecas generales y las hipotecas tácitas, que eran fuente de numerosos gravámenes ocultos y perjudicaban de ese modo el crédito territorial.

Se mantienen algunas hipotecas legales, pero limitándolas a las expresamente enumeradas por la ley (*numerus clausus*).

Finalmente, se suprimen también las hipotecas judiciales, sustituyéndolas por anotaciones preventivas de la litis; los efectos de tales anotaciones, como lo expresan Chico y Bonilla<sup>19</sup>, son inferiores a la inscripción, pues sólo conceden preferencia con respecto a créditos o derechos posteriores a la anotación.

---

<sup>19</sup>. Obra citada p. 52.

37. Se creó un cuerpo especializado de funcionarios, denominados Registradores, procurándose proveer los cargos con las personas de mayor idoneidad, y brindarles estabilidad. Ya hemos visto que la principal función del Registrador es la calificación de los títulos que se presentan para su inscripción. La ley establece también la responsabilidad en que incurren los Registradores en caso de mal cumplimiento de sus funciones.

Para evitar posibles abusos se creó la Dirección General de los Registros, con funciones de coordinación e inspección, bajo la dependencia del Ministerio de Gracia y Justicia. Las tareas de inspección del funcionamiento de las Oficinas de Registro se pusieron a cargo de las Audiencias, y podían también efectuarse por los Jueces de primera instancia.

#### IV. LA REFORMA DE 1869

38. La experiencia recogida en los primeros años trajo como consecuencia que se realizaran diversas reformas, entre las cuales merecen especial mención las introducidas por la ley del 21 de diciembre de 1869, y su correspondiente Reglamento Hipotecario del 29 de octubre de 1870, que reemplazó al Reglamento de 1861.

La mencionada ley innova en varios aspectos, de los cuales sólo mencionaremos algunos de los más importantes, a saber:

a) suprime la sección destinada a hipotecas, que desde ese momento se inscriben como cualquier otro derecho real;

b) prohíbe que se extiendan asientos de presentación de documentos en días feriados;

c) restablece la Dirección General de los Registros, que había sido suprimida en 1866;

d) se preocupa por rodear de mayores y nuevas garantías el nombramiento de los Registradores y de asegurarles estabilidad;

e) procura también estimular la *inmatriculación* de fincas, facilitando su acceso por medio de informaciones posesorias<sup>20</sup>, lo que constituye un grave factor de desorden, sumamente criticado en su momento por la doctrina;

f) restringe la eficacia de la protección registral, que sólo se

---

<sup>20</sup>. Algo similar a nuestros viejos "sumarios treintañales".

lograría de manera plena si se notificaba del nuevo asiento a los titulares inscritos en los 20 años anteriores a esta inscripción.

## V. EL CÓDIGO CIVIL (1889)

39. La sanción del Código Civil marca una nueva etapa en la evolución del sistema registral español.

Ya hemos destacado las dificultades con que se tropezaba para la adopción de un Código Civil único, por causa de la oposición de las regiones de derecho foral. Sin embargo, y luego de concesiones mutuas, efectuadas tanto por el gobierno central, como por las regiones forales, se llegó a la sanción de un Código Civil para España, que ve limitada su aplicación cuando los fueros especiales de una región<sup>21</sup> dan una solución diversa al problema.

La redacción del Código fue muy laboriosa; los trabajos de confección del Anteproyecto se extendieron desde 1882 a 1888<sup>22</sup> y estuvieron precedidos por dos proyectos de leyes de bases. El primero de ellos establecía en la Segunda Base que la Ley Hipotecaria debía mantenerse como ley especial, sin perjuicio de que se incluyesen en el Código los preceptos sustantivos que se encontraban en la ley, en la medida que lo exigiese la estructura del Código. Esto no significaba negar carácter civil a la ley hipotecaria, sino más bien afirmar que no todo el contenido de la ley es de derecho de fondo.

En el Segundo proyecto de Bases, en cambio, no hay ninguna mención expresa al problema, pero al mencionar las leyes especiales que debían quedar vigentes no se menciona a la Ley Hipotecaria, lo que hace presumir, *a contrario sensu*, que debía refundirse en el Código.

En definitiva, al sancionarse el nuevo cuerpo legal no se incluye dentro de su texto el derecho registral, sino solamente algunas escasas normas, como ser la de los artículos 605 a 608<sup>23</sup>, y

---

<sup>21</sup>. Ver nota 10.

<sup>22</sup>. Ver Manuel Peña, *El Anteproyecto del Código Civil Español (1882-1888)*, Reus, Madrid, 1965.

<sup>23</sup>. Forman el último título del Libro Segundo, es decir el Título VIII "Del Registro de la Propiedad", y establecen:

"Art. 605.- El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles".

las que se dedicaron a la hipoteca <sup>24</sup>, donde se introduce como novedad importante la exigencia de la inscripción como elemento constitutivo del mencionado derecho real <sup>25</sup>. Entre todas estas normas queremos destacar la remisión genérica a la ley hipotecaria contenida en el artículo 608 <sup>26</sup>.

40. Como la sanción del Código Civil es posterior a la Ley Hipotecaria y, a pesar de no haber regulado de manera detenida todos los problemas de derecho registral, contiene algunas normas vinculadas con el tema, se plantea a los juristas españoles el problema de determinar qué función tenían esas normas, qué influencia ejerce el código sobre la ley hipotecaria y qué ordenamiento tiene primacía en el caso de existir contradicciones entre lo dispuesto en uno y otro cuerpo legal.

No es éste el lugar adecuado para efectuar un análisis detallado de las distintas teorías que se han formulado al respecto, por lo que nos limitaremos a enunciarlas, remitiendo a quien quiera profundizar el tema a lo que sobre el particular expone Lacruz Berdejo <sup>27</sup>.

a) Hay quienes, como De la Rica o Hermida, sostienen que luego de la sanción del Código existe una dualidad de ordenamientos jurídicos, cada uno con su campo propio de aplicación. Resultaría de ello una supremacía de la Ley Hipotecaria cuando se trata de regular la situación de inmuebles inscritos; mientras que el Código se aplicaría a la propiedad no registrada.

---

"Art. 606.- Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a terceros"

"Art. 607.- El Registro de la Propiedad será público para los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales anotados o inscritos".

"Art. 608.- Para determinar los títulos sujetos a inscripción o anotación, la forma, efectos y extinción de los mismos, la manera de llevar el Registro y el valor de los asientos de sus libros, se estará a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria".

<sup>24</sup>. Libro Cuarto, Título XV, Cap. I, "Disposiciones comunes a la prenda y a la hipoteca" (arts. 1857 a 1862), y Cap. III, "De la hipoteca" (arts. 1874 a 1880).

<sup>25</sup>. Ver supra, N° 25 y nota 18.

<sup>26</sup>. Ver nota 23.

<sup>27</sup>. Obra citada, ps. 57 a 62.

b) En sentido opuesto, afirma Núñez Lagos la primacía absoluta del Código Civil en todas las hipótesis.

c) Nosotros adherimos a la tesis desarrollada por Lacruz Berdejo, de la unidad legislativa e igualdad de rango de ambos cuerpos legales; Ley Hipotecaria y Código Civil se complementan. La ley especial, en este caso, equivale a una reforma parcial del Código Civil *"y la colisión de normas ha de resolverse como si se tratase de preceptos que se hallan en un mismo cuerpo legal, siquiera unos hayan sido reformados modernamente, y otros continúen con la misma redacción"* <sup>28</sup>.

## VI. LA LEY HIPOTECARIA DE 1909

41. Casi medio siglo había transcurrido desde la sanción de la primera ley hipotecaria y en ese lapso, además de las reformas que introdujo la ley de 1869, se había sancionado el Código Civil que, como hemos visto, incluía algunas disposiciones de derecho registral que era menester armonizar con la ley hipotecaria. Agréguese a esto la experiencia recogida en la aplicación de la ley durante ese período y se comprenderá fácilmente que se imponía una revisión de los textos que contemplase, entre otros puntos, los siguientes:

a) facilitar los actos y contratos relativos a fincas de poco valor, que generalmente no se inscribían por el elevado costo del trámite registral;

b) establecer un procedimiento sumario para el cobro de los créditos hipotecarios;

c) excluir de la hipoteca a las maquinarias y los muebles colocados en la finca;

d) terminar con el régimen transitorio, suprimiendo los efectos que se daban a los asientos en los libros de las antiguas Contadurías de Hipotecas;

e) regular la conversión de la inscripción de la posesión, en una inscripción definitiva de dominio.

42. Para esta revisión iba a servir de antecedente valioso la Ley Hipotecaria de Ultramar, publicada en 1893, que recogía las

---

<sup>28</sup>. Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida, obra citada, p. 61.

leyes sancionadas anteriormente para Puerto Rico (1878), Cuba (1879) y Filipinas (1889), con la ventaja de que ya en la ley Hipotecaria de Ultramar se había procurado armonizar los textos de la ley registral con los del Código Civil.

43. La reforma de 1909 se cumplió en dos etapas; una primera ley, del 21 de abril de dicho año, compuesta de 43 artículos, tres disposiciones adicionales y seis transitorias, efectuó una reforma parcial a la ley hipotecaria, derogando numerosas normas, y reemplazando otras, para brindar por último las directivas para la redacción de un nuevo texto completo y ordenado de la Ley Hipotecaria:

a) suprimir los textos derogados por el Código Civil y por la propia ley;

b) armonizar los textos contradictorios;

c) incluir en el lugar adecuado las innovaciones contenidas en la ley de abril.

44. Sobre estas bases la Dirección General de los Registros redactó el texto de la Ley Hipotecaria, sistematizando de manera similar a la anterior, en quince títulos, en los que sólo se introdujo algún ligero cambio en sus denominaciones <sup>29</sup>. La ley constaba de 404 artículos, tres disposiciones adicionales y cinco transitorias.

45. Entre las mayores virtudes de esta reforma se cuenta el haber efectuado las necesarias adaptaciones para armonizar el texto de la Ley Hipotecaria con el Código Civil y haber aclarado el derecho transitorio con relación a los asientos contenidos en las antiguas Contadurías de Hipotecas, suprimiendo sus efectos.

La innovación más destacada son los privilegios que se conceden al titular inscripto, y que le permiten no sólo sobreponerse a otros adquirentes que no inscribieron, sino también, como expresa Lacruz Berdejo, "*luchar con éxito y con armas especialmente poderosas*

---

<sup>29</sup>. Ver Nº 21. Del cotejo resulta que se modificaron las leyendas de los títulos I, IV, VII, VIII, XIII, XIV y XV.

*contra quienes discuten su derecho en el terreno posesorio"* <sup>30</sup>.

46. A esta reforma correspondió otra del Reglamento Hipotecario, que se efectuó el 6 de agosto de 1915.

#### **VII. LA REFORMA DE 1944-46. LA LEY HIPOTECARIA ACTUAL**

47. Transcurridos más de 80 años desde la vigencia de la primera ley hipotecaria, la doctrina no se consideraba satisfecha con los resultados prácticos obtenidos. En especial, se consideraba que las reformas de los años 1869 y 1909 habían resultado insuficientes y en algunos casos hasta introdujeron factores de desorden que crearon desinterés por el registro, de tal manera que el sesenta por ciento de la propiedad inmobiliaria no se encontraba inscrita y en muchas oportunidades se dejaban de efectuar las anotaciones de los sucesivos cambios de titularidad, aun respecto de inmuebles que primitivamente habían sido matriculados. Se advertía, pues, un divorcio entre la práctica jurídica y el sistema registral.

48. El interés que el estudio de los problemas registrales había despertado en los juristas españoles contribuyó a que se gestara un movimiento doctrinal y se publicaran numerosos trabajos en los que predominaba una marcada tendencia a la adopción de principios germánicos, como la inscripción constitutiva y el sistema del consentimiento abstracto.

Se señalaba también la existencia de lagunas en la ley, y la necesidad de atender a problemas nuevos, para que encontrasen la posibilidad de reflejarse en los libros del Registro instituciones de las que no se había ocupado anteriormente el legislador, como las prohibiciones de disponer, algunos tipos de legítima y formas modernas de hipoteca.

49. El Ministerio de Justicia designó entonces una comisión para el estudio de la reforma hipotecaria, y una de las primeras decisiones adoptadas por la Comisión fue la de mantener el sistema de transmisión de la propiedad establecido en el Código Civil, rechazando

---

<sup>30</sup>. Obra citada, p. 54.

do así la idea de dar carácter constitutivo a la inscripción. Señaló también la necesidad de volver al espíritu que había inspirado inicialmente la ley de 1861. Estas fueron las líneas directrices que fijaron el cauce que debía seguir la reforma de los años 1944-46 que, a semejanza de la de 1909, se desarrolló en dos etapas.

En primer término, el 30 de diciembre de 1944 se sancionó una ley de dos artículos, unidos a seis disposiciones transitorias y tres adicionales. En el primero de los artículos se señalaban los puntos fundamentales de la reforma, y se modificaban diversos preceptos de la ley; el segundo derogaba una serie de normas. Entre las disposiciones adicionales tenía particular importancia la segunda, que autorizaba al gobierno para redactar y publicar un texto ordenado de la ley, expresando:

"Sin perjuicio de la vigencia de esta ley, se autoriza al Gobierno para publicar, en el plazo máximo de un año, una nueva redacción de la Ley Hipotecaria, en la que se procederá a armonizar debidamente los textos legales vigentes y a abreviar el contenido de los asientos, sin mengua de los principios fundamentales del sistema, y a dar a aquellos preceptos una más adecuada ordenación sistemática y la necesaria unidad de estilo; basándose para ello en las disposiciones de la presente ley, en las del Reglamento Hipotecario y la jurisprudencia del Tribunal Supremo y de la Dirección General de los Registros y del Notariado".

La segunda etapa se cumplió el 8 de febrero de 1946, al sancionar el Gobierno, en virtud de la autorización que le había sido acordada, el texto ordenado de la Ley Hipotecaria que actualmente rige, y dictar luego un nuevo Reglamento Hipotecario, el 14 de febrero de 1947.

### **Principales innovaciones**

50. Se trata de una reforma total, aunque procura mantener la estructura y el articulado de la anterior ley.

Se nota una marcada influencia del sistema germánico, como resultado de las opiniones dominantes en la doctrina registral española, pero pese a esta influencia se mantienen los principios básicos del sistema, en especial la necesidad del título y modo para

la transmisión de los derechos reales.

Los cambios introducidos han alcanzado tanto al contenido de la ley como a su estructura, y procuraremos ocuparnos de ellos a continuación.

51. *Aspecto externo.* El cuerpo legal está dividido en 13 títulos, con 315 artículos, seguidos de 10 disposiciones transitorias y una final derogatoria.

52. *Contenido.* La Exposición de Motivos que acompaña a la ley de 1944 brinda las razones de cada uno de los cambios introducidos. El análisis detallado de estas reformas puede encontrarse en la obra de Chico y Bonilla <sup>31</sup>; por nuestra parte nos limitaremos a referirnos a los aspectos que consideramos más importantes.

53. *Inmatriculación de la finca.* Se dispone en el artículo 7º que la primera inscripción debe ser de dominio, desapareciendo las certificaciones posesorias.

Se regula también la forma de registrar los excesos de cabida, y las obras nuevas. Por otra parte, el artículo 8º amplía el concepto de finca, admitiendo la posibilidad de fincas registrales geográficamente discontinuas <sup>32</sup>, y se altera la regulación de los aspectos vinculados con la propiedad horizontal.

54. *Actos y derechos inscribibles* <sup>33</sup>. El artículo 14 regula la forma de registrar las adquisiciones hereditarias y los títulos sucesorios, cuando el derecho hereditario se encuentra aun indiviso, aunque en este último caso se trata solamente de anotaciones preventivas.

Se contempla, además, el problema de la inscripción de las prohibiciones de disponer, fijando sus efectos, aunque esta reglamentación continuará incompleta -y será de poca aplicación- por no existir los desarrollos necesarios en el Código Civil.

---

<sup>31</sup>. Obra citada, ps. 75 a 87.

<sup>32</sup>. Con respecto al concepto de finca -que no se reduce a los inmuebles propiamente dichos- véase infra, N° 66, al referirnos al Reglamento Hipotecario.

<sup>33</sup>. Ver también N° 66, al tratar del Reglamento Hipotecario.

55. *Inscripción*. Pese a que la inscripción continúa siendo voluntaria<sup>34</sup> y a que se ha mantenido el principio de que solamente tiene efectos declarativos, la ley hipotecaria procura hacerla necesaria, estableciendo en el artículo 355 que no se admitirán en los tribunales los créditos inscribibles, cuando no hayan sido inscriptos.

56. *Fe pública registral*. Se mantiene en el primer párrafo del artículo 34 la declaración expresa de que la inscripción no convalida los actos y contratos nulos, pero se abandona el defectuoso sistema de exigir la notificación a los anteriores titulares inscriptos, para que la nueva inscripción produzca efectos.

En los artículos 35 y 36 se prevén los efectos de la prescripción, en especial en la primera de estas normas, que contempla una prescripción especial a favor del titular inscripto.

En el artículo 37 se determina qué terceros serán los protegidos en el caso de ejercicio de la acción pauliana.

57. *Principio de legitimación*. Este principio, de tanta importancia en un buen sistema registral, no había sido enunciado expresamente en la legislación anterior; ahora se lo proclama en los artículos 24, 25 y 97, reforzándose la protección que se brinda al titular inscripto.

El Registro se presume exacto y válido, y sus asientos quedan bajo la custodia de los Tribunales.

Se refuerza también la presunción de posesión a favor de la persona que figura como titular inscripto.

58. *Rectificación del Registro*. Como a pesar de la presunción de exactitud pueden haberse deslizado errores en el Registro, la ley se preocupa en el artículo 32 en definir qué debe entenderse por inexactitud, y en el artículo 33 establece el procedimiento para corregir las discordancias que pueden presentarse entre la realidad y los datos que se han inscripto. Procura de esta forma cumplir con una de las finalidades principales del Registro, que es la de reflejar la realidad de los hechos a los que da

---

<sup>34</sup>. Ver supra, n° 24.

publicidad.

59. *Tracto sucesivo*. Se establecen nuevas excepciones al principio del tracto sucesivo, mediante la modificación del artículo 20, corrigiendo así uno de los defectos de la legislación de 1861 <sup>35</sup>.

60. *Principio de prioridad*. El artículo 17 amplía a 60 días el plazo de vigencia del asiento de presentación, por considerar que los 30 días que concedía la anterior legislación con frecuencia resultaban insuficientes.

61. *Formalidad de los asientos*. Se determina que los requisitos establecidos para los asientos son de carácter formal *ad solemnitatem*, y que su inobservancia acarreará la nulidad.

62. *Liberación de cargas*. La ley contiene una serie de normas que tienden a poner fin a las cargas que podían gravar la propiedad, disponiendo la caducidad de las anotaciones preventivas a los 4 años de efectuadas (art. 74), y la caducidad de las menciones, hipotecas, legítimas y cualesquiera otras anotaciones que tengan determinada antigüedad (disposiciones transitorias 1, 2, 3 y 6).

Por último, en los artículos 353 y 354 se fija un procedimiento de carácter general para la liberación de cargas y gravámenes.

63. *Registro*. Se mantienen los lineamientos generales que hemos reseñado anteriormente <sup>36</sup>:

a) el Registrador no actúa de oficio, sino a petición de parte o mandato de autoridad judicial o administrativa;

b) la ley respeta el sistema del Código en cuanto a la necesidad de título y modo y la inscripción es declarativa, con la sola excepción de la hipoteca, en cuyo caso la inscripción es constitutiva del derecho;

c) en el documento debe constar un derecho real de contenido inmobiliario;

d) el acto debe estar instrumentado en un documento auténtico

---

<sup>35</sup>. Ver supra, n° 31.

<sup>36</sup>. En especial, ver supra, n° 32.

(artículos 3 y 4 de la ley hipotecaria);

e) solicitada la inscripción, el registrador debe proceder a calificar el título presentado; si encuentra defectos subsanables puede conceder una inscripción provisoria. Si los defectos son insubsanables, rechazará el título.

64. *Asientos practicables.* La ley sólo menciona la inscripción y la anotación, pero en realidad los asientos practica- bles son los siguientes:

- a) el de presentación;
- b) el de anotación preventiva (art. 42, inc. 10);
- c) el de inscripción, que cuando es originario, se denomina inmatriculación;
- d) el de cancelación; y
- e) las notas marginales.

#### VIII. REGLAMENTO HIPOTECARIO DE 1947

65. La Ley Hipotecaria de 1861, y cada una de sus modificaciones ulteriores, ha sido acompañada de un Reglamento Hipotecario que, con carácter complementario, regulaba su funciona- miento.

A la ley de 1946 corresponde el Reglamento Hipotecario del 14 de febrero de 1947, con las modificaciones de marzo de 1959. En su estructura sigue la distribución de materias de la ley, agregando dos títulos, que se refieren a estadísticas y honorarios.

Muchas de sus disposiciones tienen importancia sustantiva, como ocurre cuando completa el concepto de finca registral, detallan- do bienes y derechos que pueden ser objeto de inscripción. Veamos someramente algunas de sus normas.

66. *Derechos y bienes inscribibles.* Además de los inmuebles propiamente dichos, el Reglamento admite la inscripción de los siguientes derechos:

- a) derechos de opción (art. 14);
- b) aprovechamientos de aguas, sean éstas públicas (art. 69), o adquiridas por usucapión (art. 70); o privadas (art. 71);
- c) inscripción de adquisiciones por mujer casada o por la

sociedad de gananciales, y sus disposiciones (arts. 94 a 96);  
d) inscripción de aportes a las sociedades (art. 383).

67. *Anotaciones preventivas.* En materia de anotaciones preventivas el Reglamento se ocupa del embargo de bienes de la sociedad de gananciales (art. 144) y las anotaciones de derechos hereditarios (art. 146); aclara también lo relativo a las prohibiciones de disponer (art. 145).

68. *Cancelaciones.* Se ocupa de regular las cancelaciones efectuadas por el representante legal (art. 178) y las practicadas por coherederos (art. 213), como así también las que resultan de la confusión de derechos (art. 190) o por el derecho hereditario (art. 209).

## **XI. PALABRAS FINALES**

69. Concluimos de esta manera el análisis de la evolución histórica del derecho registral español, al par que modestamente hemos procurado mostrar cuáles son las características del sistema vigente, y destacar los principios que lo orientan.