

Barriere

Contenido del Procedimiento Registral

*Por el Dr. Jorge Alberto Barriere.
Fiscal de la Universidad de El Salvador*

Diariamente, todos los interesados acudimos al Registro de la Propiedad, solicitando la inscripción de los instrumentos sujetos a tal formalidad y con la presentación de aquéllos, impulsamos, sin persuadirnos de ello, el procedimiento Registral, sucediéndose una serie de trámites que concluye con la práctica, suspensión o denegación de la inscripción.

Este procedimiento Registral, por su naturaleza asimilable a los actos de jurisdicción voluntaria, está constituido por los siguientes principios: rogación, prioridad, fe pública, legitimación, legalidad, especialidad y tracto sucesivo.

Principio de rogación.—La petición manifestada en forma tácita o expresa, obliga al Registro a ordenar, suspender o denegar la inscripción de los instrumentos, que ante sus oficinas se presentan.

El procedimiento registral se inicia a instancia de parte, con la sola petición de inscripción y por ello se dice rogado. Basta al interesado producir el impulso, siendo el procedimiento, automático. Una vez iniciado dicho procedimiento —doctrinariamente— no se necesita nueva gestión para que el Registrador ordene, suspenda o deniegue la inscripción.

El principio de rogación tiene su fundamento: siendo el Registro una Institución Pública, puesta al servicio de los particulares, son éstos quienes, si desean ser protegidos en sus derechos, pueden acudir, acogiéndose o no a sus efectos. Esto es así, hasta el grado que aún cuando el derecho se ha extinguido por ministerio de Ley, se necesita la solicitud de parte para proceder a su cancelación. Ej. Extinción del derecho de usufructo por defunción de usufructuario, confusión de derechos etc.

En los supuestos anteriores, con la petición de cancelación no

se desconocen ni se niegan los efectos extintivos extraregistrales, sino que, de acuerdo con el principio de rogación, el Registrador no puede de oficio cancelar inscripciones, pues para ello se requiere manifestación de voluntad del interesado.

La manifestación de voluntad solicitando el Registro, puede ser verbal o escrita, en este último caso, puede ir contenida en el instrumento mismo que se presenta o en escrito separado.

Ahora bien, la petición de inscripción va normalmente acompañada de los documentos que se presentan, como consecuencia la petición y la presentación generalmente son simultáneas pero al mismo tiempo bien diferenciables.

La petición de inscripción se exterioriza, con la presentación, lo cual vuelve tácita dicha petición. Doctrina contenida en el Art. 678 C.

De lo expuesto se concluye:

Que en el Registro no puede hacerse ningún asiento si no procede petición.

Que la petición coincide con la presentación.

¿Se puede hablar de desistimiento de la petición de inscripción?

Siendo voluntaria la inscripción, el interesado queda en libertad de poder retirar los documentos, hecho que hace suponer el deseo de que no se inscriban.

A lo anterior, se opone el criterio que por ser el Registro una Institución de Orden Público, no puede desistirse cuando existen otras personas interesadas en obtener la inscripción para asegurar sus derechos.

El desistimiento de la inscripción, se manifiesta con el retiro de los documentos y en este caso cabe atender a la vigencia del asiento de presentación: si la vigencia tiene un plazo determinado, es claro que el desistimiento perjudica a terceros, porque la no inscripción del instrumento impide, a su vez, la inscripción de sus derechos, así como acarrea también la caducidad de los asientos; pero si no hay plazo, aún cuando se desista, los instrumentos presentados por terceros, permanecerán en el Registro, listos para su inscripción cuando el título o instrumento de donde derivan sus derechos sea nuevamente presentado o inscrito.

A lo anterior se opone, la objeción de quien por mala fe y con

el objeto de burlar a terceros con quienes ha contratado, de acuerdo con su traferente, verifica con distintas personas otro acto o contrato sobre el mismo inmueble o derecho, y presentan nuevo instrumento obteniendo su inscripción.

Esto último aunque cierto, no puede servir de fundamento para negar el desistimiento ya que el Registro se funda en la buena fe de los contratantes y no en la mala fe, que viene ser caso de excepción.

Como consecuencia atendiendo a la doctrina contenida en nuestro sistema registral el interesado bien puede desistir de la inscripción.

PRINCIPIO DE PRIORIDAD

La fecha de presentación fija la preferencia de los derechos para terceros, así como el despacho de los instrumentos.

Al hablar sobre la prioridad de los instrumentos, debe atenderse a la presentación de los mismos.

Antes de explicar el contenido de tal principio, conviene aclarar que en el sistema llamado de inscripción constitutiva de derecho o sea en el que los derechos nacen mediante la inscripción, es preferido el derecho que nace antes.

En cambio en el sistema nuestro, en el cual los derechos nacen extraregistralmente el principio de preferencia puede no coincidir con la fecha que para terceros se manifiesta en la inscripción; de dos derechos excluyentes entre sí, nacidos, el uno posteriormente al otro, puede suceder que el posterior se inscriba, alterando como consecuencia la prioridad extraregistral.

Es de gran importancia la fecha de ingreso de los títulos al Registro, la cual consta en el asiento del libro diario que es la que cuenta para terceros o sea para quienes no han sido parte en el acto o contrato.

Al hablar de prioridad, cabe distinguir dos aspectos: uno, material, y otro, formal.

Conforme el primero, que también es llamado sustantivo, el principio de prioridad fija la preferencia de los derechos por la concurrencia a tiempo en el Registro, de conformidad con el apotegma jurídico: *Prior Tempore Potior Jure*.

Cabe concluir, de acuerdo con lo anterior, que este principio

como consecuencia, obliga a ordenar los derechos sometiéndoles a un orden de prelación regidos por la cronológica entrada de los instrumentos, si los derechos son coexistentes, pero si son excluyentes, es decir, si no pueden coexistir sobre un mismo inmueble o derecho real, el que fuere presentado primero será inscribible, quedando excluido el posterior.

En su aspecto formal, el principio de prioridad impone al Registrador la obligación de despachar los títulos referentes a un inmueble o derecho real en el orden cronológico presentado, esto hace que el título primeramente presentado sea calificado e inscrito.

Doctrina contenida en los Arts. 680 y 712, 728, 739 C y 36 inc. 1º Reg.

PRINCIPIO DE LA FE PUBLICA

Las declaraciones del registro son incontrovertibles para el que ha contratado en determinadas condiciones apoyándose en él. La buena fe del tercero, se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro.

De la fe pública registral se deducen los aspectos:

1º El registro es exacto en beneficio del 3º Lo que el Registro proclama, es verdad cualquiera que sea la realidad jurídica

2º El registro es íntegro, es decir agota la realidad jurídica.

Al hablar de la fe pública registral, se hace referencia al valor que la inscripción tiene con respecto a terceros. Bajo este principio, el Registro no subsana actos o contratos que adolecen de nulidad, únicamente expone a terceros la situación del derecho.

Si la realidad y el Registro se hallan en completo acuerdo respecto al verdadero titular o dueño de los bienes o derechos, los actos dispositivos que realice no encontrarán dificultad registral ni extraregistral.

Cuando por cualquier causa el derecho está sujeto a tramitaciones o condiciones que no consten en el Registro y el titular realiza un acto de disposición, el que adquiere no puede aceptar dichas limitaciones o condiciones que no conocía aun cuando hubieren sido anteriores a la adquisición de su derecho, siempre que su título haya sido primero en tiempo en el Registro.

PRINCIPIO DE LEGITIMACION

El contenido de los asientos en cuanto a la vigencia o extinción de los derechos se presume exacto y concordante con la realidad extraregistral.

Algunas veces, la realidad jurídica no concuerda con las declaraciones del Registro, entonces se pregunta si también en esta situación debe prevalecer lo contenido en los asientos del Registro o la realidad extraregistral

Existe una presunción "Iuris Tantum" en el sentido que los derechos reales inscritos existen y pertenecen a favor del titular que aparezca en los asientos, presumiéndose que el Registro coincide con la realidad extraregistral. Como consecuencia de lo anterior, quien sostenga lo contrario deberá probar inexactitud e inexistencia del contenido en el asiento y si esto fuere cierto prevalecerá la realidad sobre el Registro, con las consecuencias que de tal acto se derivan.

Siendo cierto lo antes expuesto, la doctrina ampara también al tercero que de buena fe contrató ateniéndose a la fe pública del Registro creando a su favor también una presunción Iuris et de Jure

La legitimación registral tiene dos aspectos: uno positivo y otro negativo

Conforme al primero se presume exacto el registro cuando la existencia del derecho es manifestada públicamente y conforme al segundo cuando su extinción se hace del público conocimiento.

También se derivan dos efectos principales: el de la carga de la prueba o sea que el titular queda exonerado de la carga de la prueba. Como demandante el titular está obligado a hacer uso de los instrumentos inscritos al ejercitar cualquier acción. Por otra parte, al ejecutarse cualquier acción contradictoria de dominio o derecho real inscrito, necesariamente lleva aparejada la nulidad o cancelación de las inscripciones que amparan el dominio o derecho discutido a efecto de poner de acuerdo la realidad jurídica con el Registro.

PRINCIPIO DE LEGALIDAD

Son registrables, los instrumentos que conforme a su naturaleza reúnen las formalidades y requisitos que las leyes exigen.

Conforme a este principio, el Registro sólo debe dar cabida para su inscripción a los títulos que sean válidos y perfectos y rechazar los que sean defectuosos o los que aun siendo válidos contienen derechos que por su naturaleza no sean registrables.

A fin de que este principio tenga plena eficacia, la ley concede al Registrador la función calificadora.

¿En qué consiste esta función?

Llámase función calificadora, al examen que el Registrador hace de los títulos presentados al Registro para su inscripción

La función calificadora es un acto de jurisdicción voluntaria y limita sus efectos a ordenar, suspender o denegar la inscripción. Conforme a esta función, el Registrador debe entrar a examinar las formas extrínsecas de los instrumentos, la capacidad de los otorgantes, y otras causas legales distintas a los expresados, por lo que de los mismos instrumentos resulta.

De acuerdo con lo anterior, el Registrador debe entrar a calificar en las formas extrínsecas las que afecten a la validez de los mismos según las leyes que determinen la forma de dichos instrumentos y la expresión clara de las circunstancias que toda inscripción debe contener, pero nunca dicha función debe exceder a exigir formalidades que las leyes no prescriben o requisitos que la ley no ordena y que tal vez sólo caben en la rutina, la que no obstante estar reñida con los principios registrales, se avienen los interesados a aceptar con sólo el objeto de no retardar la inscripción de los instrumentos y para satisfacción del Registro en hacer prevalecer su criterio

En cuanto a la capacidad de los otorgantes, el examen por parte del Registrador debe circunscribirse a las escrituras, pero no cuando se trata de inscribir autos, sentencias o resoluciones judiciales.

La función calificadora, permite al Registrador actuar con cierta facultad discrecional de apreciación para ordenar la inscripción de documentos, sin incurrir en responsabilidades —facultad que dichas personas se abstienen de ejercer en forma amplia, por temor a ello

Conforme a este principio, el interesado como resultado de la negativa de inscripción, puede optar por la anotación preventiva mientras subsana los defectos si estiman que hay fundamento legal o puede recurrir ante el Juez de Primera Instancia en caso contrario.

Sobre el recurso a que da lugar la denegativa no hago comentario alguno por no ser objeto de este trabajo

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

La determinación exacta del inmueble, derechos reales y su titular, condiciona los efectos jurídicos de la inscripción.

El principio de especialidad, exige para la inscripción una determinación exacta del inmueble, derecho real y titular y de esto se derivan los efectos jurídicos de la inscripción o sea su validez, presumiéndose exactitud del contenido con suficiente fuerza probatoria mientras no se demuestre que la realidad jurídica extraregistral no está de acuerdo con el contenido del Registro.

La falta de determinación, da lugar a una sanción o sea a la nulidad de la inscripción y como consecuencia su cancelación si resulta una inseguridad absoluta.

El principio de especialidad no se expresa en artículo único, sino que la doctrina está contenida en el Art. 688 N° 1, en cuanto a la determinación del mueble se refiere; el N° 2 del mismo artículo en cuanto al derecho y en los Arts. 687 N° 4, 733 N° 4, 737 N° 1 en cuanto al titular.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

Procede la inscripción a favor del adquirente, siempre que el tradente aparezca como titular conforme antecedente registral.

Conforme a este principio, para inscribir un instrumento, es indispensable que la persona que en él aparezca como disponente o perjudicado conste como el titular en el Registro, de ello se deduce que los asientos del Registro sean continuos, derivados unos de los otros y que cada acto registrable se manifieste por su correspondiente asiento

Así se concluye, que para poder inscribir un instrumento a favor del adquirente es necesaria la inscripción previa a favor de quien se deriva el derecho.

Bien puede disponer una persona aun no siendo titular registral, pero es indispensable que sí lo sea al momento de practicarse la inscripción a favor del adquirente.

La vida diaria nos ofrece casos frecuentes:

A—Titular conforme al Registro vende a B, inmueble “Alfa” y B, aún sin ser titular conforme al Registro, por no tener inscrito a su favor el derecho, constituye derecho de usufructo a favor de C y éste a su vez hipoteca dicho derecho a D. En este caso ni C ni D, pueden aún inscribir sus derechos mientras B no tenga inscrito a su favor el título o instrumento a su favor.

Esta doctrina aparece contenida en los Arts. 669, 684 y 695 inc. 1. 711 C y 22 Regl.

CONCLUSION

No es necesario que el titular de un derecho, tenga inscrito a su favor el instrumento al formalizar el acto o con trato, pero sí aquél debe estar inscrito al momento de proceder a la inscripción de éste.

INTERRUPCION Y REANUDACION DEL TRACTO SUCESIVO

En el sistema nuestro, donde la inscripción es voluntaria, el tracto sucesivo fácilmente se interrumpe al no llevar los títulos o instrumentos, en que consten las transferencias o transmisiones y para reanudarlo es necesario que se lleven al Registro si en su día no fueron llevados para su inscripción, pero en esta situación se puede tropezar y se tropieza con dificultades para obtener los títulos si éstos se extraviaron o destruyeron, entonces hay que acudir al Art. 35 inc. 4º del Reglamento a efecto de reponerlos en la forma que ahí se indica, aún cuando no estuvieren inscritos y a que el inc. se está refiriendo sólo al caso de los instrumentos inscritos que fueron extraviados y si no se pudieren obtener dichos instrumentos, nuestra legislación no da solución para reanudar el tracto interrumpido. Como consecuencia el interesado al tratar de asegurar sus derechos tendría que acudir al expediente peligroso y nada aconsejable de solicitar título a su favor.

Al hacerse una reforma debe tomarse en cuenta el vacío apuntado y aceptar el procedimiento más aconsejable puesto ya en práctica por otras legislaciones y que esté de acuerdo con la doctrina registral nuestra.

TRACTO ABREVIADO

En el tracto sucesivo, se produce un asiento por cada acto regis-

triable, pero bien puede suceder que en un mismo asiento se hagan dos o más actos, a esta forma de verificar los asientos se les denomina en doctrina tracto abreviado.

A título de ejemplo: a) el heredero declarado que cede su derecho hereditario: el asiento se hará con respecto de los bienes del causante a favor de cesionario, sin verificarse inscripción previa a favor de los herederos cedentes, únicamente en la inscripción deberá expresarse dicha previa transmisión a favor de los herederos.

b) Adjudicación o venta en pública subasta, por ejecución seguida contra una sucesión: no se exigirá previa inscripción por traspaso de los bienes a favor de los herederos, únicamente se expresará quiénes fueron los herederos demandados en carácter de representante de la sucesión, en la inscripción que se practique a favor del adjudicatario.