

Enrique Urdaneta Fontiveros
Profesor de Derecho Civil III (“Obligaciones”) en la Universidad Católica
Andrés Bello

SUMARIO:

I CONCEPTOS GENERALES. 1. Introducción. 2. ¿Qué son los principios inmobiliario-registrales?. 3. Utilidad práctica 4. Enumeración · II PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN. 1. ¿Existe en el ordenamiento registral venezolano un principio de inscripción? 2. La inscripción en sentido amplio. A. Concepto. B. Sistema de folio real. a) Inmatriculación. b) Inscripciones posteriores. C. Sistema de folio personal. D. Objeto de la inscripción. a) Régimen tradicional. b) Régimen actual. E. Anotaciones provisionales. 3. La inscripción en sentido restringido. A. Concepto. B. El carácter declarativo de la inscripción y sus excepciones. C. El carácter voluntario de la inscripción. · III PRINCIPIO DE ROGACIÓN. 1. Concepto. 2. Fundamento. 3. Consagración legal. 4. Rogación expresa y tácita. 5. Naturaleza. 6. Legitimación. 7. Admisión. 8. Constancia de recepción. 9. Continuación automática del procedimiento. 10. Desistimiento. · IV PRINCIPIO DE PRIORIDAD. 1. La prioridad y el rango de los derechos reales frente al principio par conditio creditorum de los derechos de crédito. 2. ¿En qué consiste el principio de prioridad? 3. Consagración legal. · V PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD. 1. Conceptuación. 2. Fundamento. 3. Consagración legal. · VI PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO. 1. Introducción. 2. Fundamento. 3. Consagración legal. 4. Requisitos del tracto sucesivo. 5. Actos a los que se aplica el tracto sucesivo. 6. El tiempo en el tracto sucesivo. 7. Efectos del tracto sucesivo. 8. Excepción al requisito del tracto sucesivo. · VII PRINCIPIO DE LEGALIDAD. 1. Concepto. 2. Consagración legal. 3. La calificación registral. A. Concepto y consagración legal. B. Fundamento. C. Naturaleza jurídica de la calificación registral. D. Caracteres de la función calificadora. a) Es obligatoria. b) Es personalísima. c) Es independiente. d) Responsabilidad por su ejercicio. e) Se limita en su ejercicio. f) Produce efectos erga omnes. g) No impide que se entable juicio por ante los tribunales. E. Medios para realizar la calificación. a) ¿Puede el Registrador exigir del solicitante otros documentos, además de los presentados? b) ¿Debe el Registrador atenerse únicamente al folio en que deba practicarse el asiento cuya inscripción se le solicita o debe tener en cuenta el contenido íntegro del registro? c) ¿Puede el Registrador a los fines del registro del título cuya inscripción se le solicita, tener en cuenta otros títulos posteriormente presentados y pendientes de tramitación? F. Extensión de la calificación. a) Calificación de documentos públicos y privados presentados por los otorgantes. b) Calificación de documentos judiciales. c) Calificación de documentos administrativos. G. Competencia para la calificación y plazo para efectuarla. H: Recursos contra la calificación registral. a) Calificación favorable. b) Calificación desfavorable. 4. La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a la ley. · VIII PRINCIPIO DE PUBLICIDAD. 1. Publicidad material. A. Principio de legitimación. a) Concepto. b) Fundamento. c) Consagración legal. d) Ámbito de la presunción de la exactitud registral. e) Eficacia de la legitimación registral. B. Principio de fe pública registral. a) Introducción. b) La protección registral del adquirente en el sistema francés y en el sistema germánico. c) Concepto. d) Función. e) Fundamento. f) El sistema registral consagrado en el Código Civil (artículo 1.924). g) Consagra la LRPN el principio de fe pública registral? h) La doctrina de la apariencia jurídica y la publicidad registral. h 1) El Registro Inmobiliario como mecanismo creador de apariencias formales. h 2) La apariencia jurídica y los principios generales del

derecho. h 3) Comentario final. i) Los requisitos de la protección registral del tercero. j) Ámbito de protección de la fe pública registral. 2. Publicidad formal.

I CONCEPTOS GENERALES

1. Introducción

El Decreto Ley N° 1.554 de Registro Público y del Notariado publicado en la Gaceta Oficial N° 37.333 de fecha 27 de noviembre de 2.001 (LRPN) consagra, por primera vez, en forma explícita y sistemática, un conjunto de principios que dan a conocer las orientaciones esenciales o líneas directrices del ordenamiento inmobiliario registral venezolano[1].

En cuanto normas legales, tales principios son verdadera Ley y no simplemente enunciados o principios de carácter general. Pero, además, precisamente por su carácter general y orientador de todo el sistema, los principios inmobiliario-registrales pueden –y deben– servir de base para la interpretación de las reglas particulares del ordenamiento registral.

En este sentido, el artículo 7° de la LRPN expresa:

“Con el fin de garantizar el fiel cumplimiento de su función, los Registros deberán observar en sus procedimientos los principios registrales enunciados en el presente Decreto Ley”.

2. ¿Qué son los principios inmobiliario-registrales?

Ciertamente, mucho se ha escrito sobre lo que debe entenderse por principios registrales, inmobiliario-registrales o, para utilizar la terminología española, principios hipotecarios[2]. Roca Sastre los considera “los criterios fundamentales, orientaciones esenciales o líneas directrices del sistema inmobiliario registral”[3].

Lacruz y Sancho entienden por principios hipotecarios: “Aquellas reglas más generales de la legislación hipotecaria, formuladas directamente en ella u obtenidas por inducción de sus preceptos, que dan a conocer las líneas esenciales, lo que podríamos llamar las “ideas-fuerza”, de nuestro ordenamiento inmobiliario registral”[4].

García García define los principios hipotecarios como: “Las notas, caracteres o rasgos básicos que tiene o debe tener un determinado sistema registral”[5]

De Casso Romero prescinde del término “principios” y utiliza el vocablo “presupuestos registrales” definiéndolos como “los rasgos típicos característicos de un buen sistema registral o las bases o supuestos previos para su adecuada organización”[6].

En definitiva, constituyen las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral inmobiliario de un país determinado y que se extraen de los diversos preceptos de su legislación.

3. Utilidad práctica

La utilidad práctica de los principios inmobiliario-registrales es innegable puesto que facilitan el estudio de la materia, contribuyen a la interpretación y perfeccionamiento de la legislación vigente y sirven de criterio orientador a la jurisprudencia. Además, por constituir tales principios normas con una formulación convencionalmente resumida, se tiene que muchas veces con una sola palabra se da a conocer una determinada regulación jurídica. Así, por ejemplo, cuando se indica que en Venezuela se sigue el principio de legalidad se da a entender, con esta sola expresión, que únicamente se inscribirán en el Registro los títulos que reúnan los requisitos legales. Si se afirma que el Derecho venezolano reconoce el principio de rogación, se postula con este término que el procedimiento registral solamente puede ser iniciado a instancia del interesado

En Venezuela, como indicamos poco antes, en el procedimiento registral los Registradores están obligados a observar los principios registrales contenidos en el Capítulo II del Título I de la Ley.

Ciertamente, no todos los principios tienen la misma importancia. Algunos como la fe pública registral constituyen una verdadera institución jurídica, mientras que otros son simples normas o enunciaciones de carácter general desarrolladas mediante preceptos de derecho positivo.

4. Enumeración

Los principios fundamentales del régimen inmobiliario registral que, en mayor o menor medida, consagra la Ley de Registro Público y del Notariado son los principios de inscripción, rogación, prioridad, especialidad, tracto sucesivo, legalidad, publicidad registral en sus dos vertientes: publicidad material (legitimación y fe pública registral) y publicidad formal. Por cuanto en el desarrollo de estos principios se entremezclan muchas veces aspectos sustantivos y adjetivos, hemos optado por prescindir de una clasificación de los mismos en materiales y formales.

II PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN

1. ¿Existe en el ordenamiento registral venezolano un principio de inscripción?

En el Derecho venezolano, en rigor, no podemos afirmar que exista este principio. La ley no lo menciona expresamente. El Código Civil consagra el principio puramente consensualista para el nacimiento de los derechos reales. Basta el mero consentimiento, sin necesidad de tradición para que la propiedad se transfiera o el derecho real se constituya (Código Civil, artículo 1.161). Por tanto, si la propiedad se transmite solo consensu y el adquirente, inscriba o no su título en el Registro, se convierte en propietario o titular del derecho real, mas bien debería hablarse de un "principio de no inscripción". Sólo para la hipoteca la inscripción es constitutiva puesto que para que nazca este derecho se requiere como formalidad ad solemnitatem de su inscripción en la Oficina de Registro competente (Código Civil, artículo 1.879). Pero, con respecto a los demás derechos reales inmobiliarios la inscripción no es obligatoria y constituye solamente un requisito de publicidad, es decir, una formalidad establecida por la ley para la oponibilidad del acto frente a terceros (Código Civil, artículo 1.924).

Sin embargo, vale la pena detenernos en el significado que podría tener el llamado “principio de inscripción” en nuestro derecho y analizar las modificaciones importantes que en esta materia introduce la nueva ley.

2. La inscripción en el sentido amplio

A. Concepto

En sentido amplio, inscripción equivale a asiento registral. Como señala Sanz Fernández la inscripción es “la constatación o expresión formal y solemne, hecha en los libros del Registro, de los hechos, actos y contratos que por su naturaleza puedan tener acceso al mismo”.

La inscripción constituye así la culminación de un procedimiento que comprende una serie de actos vinculados ente sí: la presentación del documento a los fines de su inscripción, el examen del acto por el Registrador y, en su caso, la declaración favorable del ingreso del acto o negocio jurídico al sistema registral lo que determina, de inmediato, la inscripción. En razón de la inscripción, el folio registral deviene en documento público (LRPN, artículo 25). Así entendida, la inscripción es un concepto eminentemente formal[7].

B. Sistema de folio real

En virtud del sistema de folio real que consagra la nueva ley, la ordenación del Registro Inmobiliario se hará por bienes, esto es, por propiedades (registro de cosas y no de personas).

La primera inscripción referente a un bien inmueble describe el bien y deberá contener la indicación de la naturaleza del negocio jurídico, la identificación completa de las personas naturales o jurídicas y de sus representantes legales, la descripción del inmueble, con señalamiento de su ubicación física, medidas, linderos y número catastral, los gravámenes, cargas y limitaciones legales que pesen sobre el derecho que se inscriba o sobre el derecho que se constituya en un nuevo asiento registral (LRPN, artículo 45).

Se trata, en definitiva, de un sistema de títulos (LRPN, artículos 12, 40, 41 y 43) ordenado por bienes inmuebles (LRPN, artículos 32 y 33).

a) Inmatriculación

En el sistema de folio real, a la primera inscripción, que tiene unas características especiales también se la denomina inmatriculación. La inmatriculación es, pues, el ingreso de un bien inmueble en el Registro. En el nuevo sistema que consagra la ley, ello tendrá lugar a través de una primera inscripción de dominio o propiedad (LRPN, artículo 33). Cuando el inmueble se inscribe por primera vez se le asigna una matrícula y cada inmueble inmatriculado inicia un folio registral nuevo en el Libro de Inscripciones o en el sistema automatizado en el que se van a practicar, en lo adelante, todos los asientos que se relacionen con el inmueble en cuestión. Por tanto, en la organización registral regirá el sistema real: a cada inmueble se le abrirá un folio independiente (folio real) en el que se practicarán todos y sólo los asientos referentes a él. De esta forma se procura poner de manifiesto y mantener actualizada la situación jurídica exacta e íntegra del inmueble.

Así, en este sistema el inmueble (o la finca, utilizando la terminología española) será, de ahora en adelante, el criterio ordenador del Registro. El sistema se iniciará con un primer asiento de propiedad y con la descripción del bien inmueble objeto de inmatriculación. El artículo 45 de la LRPN determina los datos que debe contener la primera inscripción y de acuerdo con el artículo 46 ejusdem en las siguientes inscripciones se agregarán los actos de constitución, transmisión, modificación o extinción de derechos reales así como los gravámenes, cargas o limitaciones que afecten al inmueble objeto de aquella inscripción.

b) Inscripciones posteriores

En la primera inscripción se hace una descripción in extenso del inmueble, pero no será necesario repetirla en las inscripciones posteriores, si estuviere conforme con la descripción anterior. Es decir, se describe detalladamente el inmueble en la primera inscripción, y en las inscripciones posteriores sólo se repite en la medida en que hubiere modificaciones o discrepancias con la primera inscripción o con inscripciones anteriores. Para que la inscripción surta efectos frente a terceros, los derechos inmobiliarios deberán inscribirse en la jurisdicción registral que corresponda al inmueble. Esta disposición no la consagra expresamente la ley. Pero está recogida en la Exposición de Motivos de la Ley. Por tanto, los bienes inmuebles se inmatricularán en el Registro de la Circunscripción en que se hallen situados.

C. Sistema de folio personal

Como indicamos poco antes, el sistema de folio real consagrado en la nueva ley tendrá por objeto los bienes y no sus propietarios (LRPN, artículo 32). Se elaborará una lista de propiedades en función de los correspondientes levantamientos catastrales. El catastro será fuente de información para el Registro Inmobiliario (LRPN, artículo 44).

Este sistema sustituirá progresivamente al sistema denominado de folio personal imperante en Venezuela en donde el Registro se organiza sobre la base del nombre del propietario o del titular del derecho real.

Sin embargo, por excepción, en las zonas urbanas o rurales donde no existan levantamientos catastrales, las inscripciones de bienes y derechos se practicarán conforme al sistema de folio personal (LRPN, artículo 32). Es decir, en estos lugares debido a la falta de una descripción adecuada de los bienes inmuebles, el Registro Inmobiliario continuará siendo uno de personas y no de cosas.

Para que el Registro proporcione información exacta sobre los inmuebles, es preciso que haya paralelismo entre Registro y Catastro[8]. De allí que los datos catastrales sean un elemento necesario para la descripción registral del inmueble (LRPN, artículo 45, numeral 3º). En consecuencia, creemos que los inmuebles deben aparecer descritos de manera tal que en cualquier momento permitan su reconocimiento sobre la superficie del suelo. Comoquiera que en muchas regiones del país no existen todavía datos confiables sobre la propiedad ni un inventario de la superficie física que asegure un conocimiento exacto de la propiedad inmobiliaria, es muy probable que en una gran parte del territorio nacional continuará imperando el sistema de folio personal.

D. Objeto de la inscripción

a) Régimen tradicional

Aún cuando el artículo 1.920 del Código Civil alude al registro de actos referentes a bienes inmuebles, las leyes de Registro Público tradicionalmente ordenaban la inscripción de una variada gama de actos jurídicos. Así, en el Protocolo de las Oficinas Principales de Registro se registraban los títulos o diplomas profesionales, académicos de universidades o institutos de educación superior; los títulos científicos; los títulos eclesiásticos y despachos militares; las patentes de navegación; los nombramientos de empleados públicos; y las manifestaciones de voluntad de ser venezolanos.

Por otro lado, en las Oficinas Subalternas de Registro se llevaban cuatro Protocolos en los cuales se inscribía no solamente actos relativos a la propiedad inmobiliaria sino, además, otros documentos de la más variada índole que abarcaban desde asuntos matrimoniales, tutelas, curatelas, documentos mercantiles, mandatos, poderes, testamentos o codicilos[9].

Como se puede apreciar fácilmente, no existía, pues, en Venezuela un Registro Inmobiliario especializado puesto que en el Registro Subalterno tenían cabida actos, relaciones jurídicas y documentos del más variado contenido, naturaleza y función.

b) Régimen actual

La nueva LRPN contempla la siguiente estructura del sistema registral y del notariado:

- 1) El Registro Inmobiliario para los bienes inmuebles.
- 2) El Registro Mercantil para los comerciantes
- 3) El Registro Civil para las personas en general
- 4) El Notariado referido a actos, hechos y declaraciones.

Al crearse un Registro especializado de los cambios reales inmobiliarios en el que se inscriben los actos de constitución, declaración, reconocimiento, transmisión, modificación o extinción de la propiedad u otro derecho real sobre bienes inmuebles, se asegura la concentración del Registro en lo estrictamente inmobiliario, lo que constituye, sin duda, un paso de avance con respecto a la situación preexistente.

En la actualidad están sujetos a inscripción en el Registro Inmobiliario los siguientes actos:

- 1) Todo acto entre vivos, sea a título gratuito, o sea a título oneroso, traslativo de propiedad de inmuebles o de otros bienes o derechos susceptibles de hipoteca.
- 2) Los actos entre vivos que constituyan o modifiquen servidumbres prediales, derechos de uso o de habitación, o que transfieran el ejercicio de usufructo.

- 3) Los actos entre vivos, de renuncia a los derechos antes enunciados.
- 4) Los actos de adjudicación judicial de inmuebles u otros bienes y derechos susceptibles de hipoteca.
- 5) Los contratos de arrendamiento de inmuebles que excedan de seis años.
- 6) Los contratos de sociedad que tengan por objeto el goce de bienes inmuebles, cuando la duración de la sociedad exceda de seis años o sea indeterminada.
- 7) Los actos y las sentencias de los cuales resulte la liberación o la cesión de alquileres o de rentas aún no vencidas, por un término que exceda de un año.
- 8) Las sentencias que declaren la existencia de una convención verbal de la naturaleza de las antes enunciadas (Código Civil, artículo 1.920).

Deben igualmente registrarse para los efectos establecidos por la ley:

- 1) El decreto de embargo de bienes inmuebles.
- 2) Las demandas a que se refieren los artículos 1.279, 1.281, 1.350, 1.466 y 1.562 del Código Civil (Código Civil, artículo 1.921).

Además, toda sentencia ejecutoriada que pronuncie la nulidad, la resolución, la rescisión o la revocación de un acto registrado, debe registrarse y se hará referencia de ella al margen del acto a que alude (Código Civil, artículo 1.922).

Por otra parte, de acuerdo con la LRPN se inscribirán también los siguientes actos:

- 1) Los documentos que contengan declaración, transmisión, limitación o gravámenes de la propiedad;
- 2) Todo contrato, declaración, transacción, partición, adjudicación, sentencia ejecutoriada, o cualquier otro acto en el que se declare, reconozca, transmita, ceda o adjudique el dominio o propiedad de bienes o derechos reales o el derecho de enfiteusis o usufructo;
- 3) La constitución de hogar;
- 4) Los contratos, declaraciones, transacciones, sentencias ejecutoriadas y otros actos que se establezcan sobre inmuebles, derechos de uso, habitación o servidumbre o se constituyan anticresis, hipotecas o se divida, se traslade o reduzca alguno de esos derechos;
- 5) Los documentos que limiten de cualquier manera la libre disposición de inmuebles;
- 6) Las declaraciones, los denuncios, los permisos, los contratos, los títulos, las concesiones y los demás documentos que conforme a las leyes en materia de minas, hidrocarburos y demás minerales combustibles deban registrarse;
- 7) Los contratos de opción para adquirir derechos sobre inmuebles;

8) Las donaciones cuando tengan por objeto bienes inmuebles; y

9) La separación de bienes entre cónyuges cuando tenga por objeto bienes inmuebles o derechos reales.

Así, todos los actos y derechos objeto de inscripción en el Registro Inmobiliario están específicamente señalados en el nuevo ordenamiento de una manera excesiva y detallista. En la enumeración legal están comprendidos todos los actos y negocios jurídicos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, además de los específicamente reseñados en la ley. Como se ve, difícilmente se pudo ser más minucioso.

Conviene tener en cuenta que la enumeración legal de los actos sometidos a registro comprende fundamentalmente los actos de contenido jurídico real relativos a bienes inmuebles. Se inscriben, pues, los actos mediante los cuales se constituyen, declaran, reconocen, transmiten, modifican o extinguen derechos reales sobre bienes inmuebles.

Por el contrario, las obligaciones o derechos personales están excluidos del Registro. Sin embargo, excepcionalmente se permite el acceso al Registro de algunos derechos personales. El caso más importante es el de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles cuya duración exceda de seis años (Código Civil, artículo 1.920, numeral 5º). Igualmente, deben registrarse los contratos de opción para adquirir derechos sobre inmuebles.

Asimismo, de la redacción legal se desprende que deben registrarse los actos por los que se establezcan cláusulas de inalienabilidad temporal u otras limitaciones a la libre disponibilidad o susceptibles de provocar la resolución o revocación de los actos registrados, así como las decisiones judiciales que confirmen la existencia de tales cláusulas.

E. Anotaciones provisionales

Finalmente, la nueva ley prevé un régimen de anotaciones provisionales y ordena que en el Registro deberán anotarse las demandas y medidas cautelares sobre la propiedad de bienes y derechos determinados, y cualesquiera otras que versen sobre la propiedad o derechos reales, o las demandas en las que se pida la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre inmuebles (LRPN, artículo 42).

Aunque no lo diga la ley, creemos que declarada con lugar la sentencia en el juicio correspondiente, lo declarado en la sentencia en relación con la propiedad o la titularidad de un derecho real, será oponible frente a terceros con eficacia retroactiva desde la fecha de la respectiva anotación provisional.

3. La inscripción en sentido restringido

A. Concepto

En sentido estricto, el principio de inscripción se relaciona con los efectos que ella determina en la constitución, transmisión, modificación y extinción de la propiedad y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.

A los fines de precisar la eficacia de la inscripción en el Derecho venezolano interesa determinar, en primer lugar, si ella es constitutiva o si, por el contrario, es declarativa. En segundo término, es necesario dilucidar la cuestión del carácter obligatorio o facultativo de la inscripción.

B. El carácter declarativo de la inscripción y sus excepciones

Como indicamos con anterioridad, en Venezuela la transmisión de la propiedad así como la constitución y transmisión de los demás derechos reales se produce por efecto del consentimiento legítimamente manifestado (Código Civil, artículos 796 y 1.161), es decir, solo consensu, sin que se requiera para ello del cumplimiento de ninguna formalidad adicional a la del acto o contrato enajenatorio. Basta, pues, el mero consentimiento, sin necesidad de inscripción para que la propiedad se transfiera o el derecho real se constituya.

La propiedad se transmite extraregistralmente y los derechos reales se crean, modifican, transmiten o extinguen también extraregistralmente. Cuando el derecho real accede al registro ya está formado.

Sin embargo, para garantizar la seguridad del tráfico inmobiliario se establece que solamente son oponibles a terceros las transferencias de la propiedad o las constituciones y transmisiones de otros derechos reales sobre bienes inmuebles cuando hayan sido inscritas en el Registro (Código Civil, artículo 1.924). Pero, en todo caso, la inscripción no juega papel alguno en la transmisión del derecho real inter partes; constituye meramente un requisito formal encaminado a hacer oponible a terceros la transmisión verificada.

Siendo esto así, los efectos de la inscripción en el Registro de los actos de constitución o transmisión de derechos reales sobre bienes inmuebles tiene que ser declarativa y no constitutiva. El Registro no perfecciona ni la constitución ni la transmisión de derechos reales y, por tanto, no tiene efectos constitutivos. La eficacia de la inscripción es declarativa puesto que ella se limita a publicar un cambio sucedido independientemente del registro[10].

Por excepción, el derecho real de hipoteca se constituye mediante inscripción en el Registro (Código Civil, artículo 1.879). En este caso, la inscripción en el Registro es constitutiva puesto que es un requisito constitutivo esencial para la existencia del derecho de hipoteca. Este derecho no existe ni entre las partes ni frente a terceros si no se ha cumplido con la formalidad ad solemnitatem del registro[11]. La hipoteca, en virtud de la precitada disposición legal, no tiene existencia como derecho real hasta el momento mismo de ser inscrita, y los cambios en su titularidad tampoco se producen, ni siquiera inter partes, en tanto que no se verifique la correspondiente inscripción.

Igualmente, de acuerdo con la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento de Posesión, estas garantías deben constituirse mediante instrumento público o instrumento privado autenticado o reconocido que deberá ser inscrito en el Registro Público (artículo 4º, aparte único). La inscripción del título de estas garantías es pues, constitutiva y el derecho real de garantía nace para el acreedor con el Registro.

En conclusión, en nuestro derecho la transmisión, constitución, etc., de los derechos reales por negocio jurídico ocurre, en principio solo consensu, sin

necesidad de inscripción en el Registro del documento que le sirve de base. Por consiguiente, la regla general es la inscripción meramente declarativa: la excepción, para ciertos supuestos concretos, la constitutiva.

C. El carácter voluntario de la inscripción

La inscripción es voluntaria cuando se deja a la libre determinación del interesado; en cambio, la inscripción obligatoria es aquella impuesta coactivamente dentro de un plazo legal, bajo sanción. En caso de no efectuarla el interesado, se efectúa de oficio.

En Venezuela no se impone el carácter obligatorio de la inscripción de los actos de transmisión de la propiedad o de constitución y transmisión de los demás derechos reales sobre bienes inmuebles. Sin embargo, la ley estimula la inscripción: a) al declarar la inoponibilidad frente a terceros de los títulos no inscritos (Código Civil, artículo 1.924); b) al consagrar el principio de tracto sucesivo (LRPN, artículo 11) que presupone la previa inscripción de los títulos anteriores para poder inscribir los títulos posteriores y, c) al prescribir que cuando la Ley exige un título registrado para hacer valer un derecho, no puede suplirse aquél con otra clase de prueba, salvo disposiciones especiales (Código Civil, artículo 1.924).

III PRINCIPIO DE ROGACIÓN

1. Concepto

El principio de rogación significa que el procedimiento registral solamente puede iniciarse a instancia de parte mediante solicitud dirigida al Registrador para que éste ponga en marcha este procedimiento. El Registrador no puede efectuar asientos en el sistema registral si ello no le es solicitado por quien tenga derecho al asiento o resulte perjudicado por él. Así, el Registrador sólo inscribe a solicitud de parte y solamente inscribe lo que el interesado le ha solicitado.

No basta pues, para que se inicie el procedimiento que lleguen al conocimiento del Registrador noticias o datos sobre la modificación de la situación jurídica de un determinado inmueble. Por tratarse de un procedimiento rogado, es indispensable para ello que el interesado solicite su iniciación.

Ni siquiera cuando se requiere para la inscripción de un título la previa inscripción de un título anterior o la inmatriculación del inmueble, puede el Registrador exigir que se efectúe esta inscripción previa. Corresponderá al interesado solicitarlo, ocurriendo al juez competente, si ello fuere necesario[12].

2. Fundamento

El fundamento del principio de rogación estriba en que el Registro es una institución pública, pero puesta al servicio de los particulares. Además, en un sistema en el cual la inscripción es voluntaria como ocurre en Venezuela, no tendría sentido una actuación registral de oficio, puesto que ello contradiría el principio de la voluntariedad. Es decir, el principio de la inscripción voluntaria apareja como consecuencia el carácter rogado del procedimiento.

3. Consagración legal

El principio de rogación está consagrado en el artículo 8° de la LRPN[13] en los siguientes términos:

“Principio de Rogación

La presentación de un documento dará por iniciado el procedimiento registral, el cual deberá ser impulsado de oficio hasta su conclusión, siempre que haya sido debidamente admitido”.

En el Código Civil, se alude indirectamente a este principio (Código Civil, artículos 1.913, 1.925 y 1.926

4. Rogación expresa y tácita

En Venezuela la solicitud de inscripción puede efectuarse mediante escrito dirigido al Registrador solicitando la inscripción. La solicitud puede hacerse en el mismo título cuya inscripción se solicita o en documento separado. Puede aun hacerse verbalmente manifestando en la Oficina de Registro el interesado su deseo de que se practique el asiento.

Al lado de estas formas expresas puede hacerse una solicitud tácita que va implícita en la presentación del título en el Registro. La práctica es que cuando el solicitante es un particular, la rogación es tácita. En cambio, la rogación expresa constituye la práctica habitual cuando se trata de solicitar –o de ordenar– la anotación provisional de demandas y medidas cautelares sobre bienes inmuebles.

La presentación del título se efectúa mediante su entrega en la Oficina de Registro. De acuerdo con los artículos 8° y 18 (numeral 1°) de la LRPN, para iniciar el procedimiento registral es necesario la presentación del documento cuya inscripción se solicite. Sin ello no puede ponerse en marcha el procedimiento registral.

5. Naturaleza

La solicitud de inscripción constituye una declaración de voluntad recepticia por cuanto va dirigida a un destinatario determinado, esto es, al Registrador. La rogación no requiere del cumplimiento de ninguna formalidad.

6. Legitimación

La ley no enumera las personas legitimadas para solicitar la inscripción. Creemos que ella podría pedirse indistintamente por el que adquiera el derecho, por el que lo transmita, por quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir o por el representante de cualquiera de ellos.

7. Admisión

De acuerdo con la ley, la presentación del documento dará por iniciado el procedimiento, siempre que el mismo haya sido debidamente admitido (LRPN, artículo 8°). Por lo cual, en caso de que la solicitud sea notoriamente improcedente o que el documento no llene los requisitos para su admisión (por ejemplo, por no haber sido redactado por un abogado colegiado), el Registrador está facultado

para no acceder a la presentación y rechazar la entrega del título con lo cual no se dará por iniciado el procedimiento.

Todo ello, sin perjuicio, de que luego el Registrador, en ejercicio de la función calificadora de los títulos presentados y admitidos resuelva, en definitiva, practicar o denegar la inscripción solicitada (LRPN, artículo 18, numeral 1º).

8. Constancia de recepción

Al ser presentado un documento, el Registrador expide al interesado una constancia de recepción con indicación de la hora y fecha de la presentación (LRPN, artículo 47) lo que tiene relevancia a los fines de la prioridad en la inscripción (LRPN, artículo 9º), como indicaremos más adelante.

9. Continuación automática del procedimiento

Una vez que el procedimiento registral se ha iniciado, todas las fases sucesivas del mismo hasta su conclusión son impulsadas de oficio por el Registrador. Es decir, el ámbito de la rogación o del principio dispositivo se limita al impulso inicial del procedimiento. Las restantes actuaciones las va desarrollando el Registrador por sí mismo.

10. Desistimiento

El presentante o los interesados pueden desistir de su solicitud de inscripción. Quien presente un título puede perfectamente retirarlo antes de haberse procedido a su registro.

IV PRINCIPIO DE PRIORIDAD

1. La prioridad y el rango de los derechos reales frente al principio par conditio creditorum de los derechos de crédito

Los derechos reales tienen frente a los derechos de crédito la característica de que recaen directa e inmediatamente sobre una cosa. El objeto del derecho real es una cosa por lo que supone un poder directo e inmediato sobre la cosa.

Además, el derecho real tiene eficacia erga omnes por lo que todos los miembros de la comunidad están obligados a permitir que su titular ejercite su derecho sobre la cosa en forma exclusiva. De este atributo del derecho real, se deriva el ius perseguendi propio del derecho real, que faculta a su titular para seguir la cosa donde quiera que vaya y para invocar su derecho, cualquiera que sea la persona que posea la cosa sobre la cual recae. En cambio, el derecho de crédito no establece entre la persona y la cosa más que una relación indirecta y no permite al acreedor obtener la cosa, sino por intermedio del deudor. El acreedor no puede seguir la cosa en manos del tercero porque, en rigor, no tiene ningún derecho sobre la cosa. Su derecho no sigue a la cosa, sino a la persona del deudor[14].

Por otra parte, el titular del derecho real tiene el derecho de preferencia que le permite excluir a aquellos que no tengan más que un derecho de crédito y aquellos que tienen un derecho real de fecha posterior. Esto en virtud del principio prior in tempore, potior in iure. Por el contrario, el acreedor primero en fecha, no tiene el derecho de excluir al acreedor más reciente. Además, en principio, todos los

derechos de crédito tienen el mismo rango y, por tanto, los acreedores tienen un derecho igual sobre el patrimonio del deudor y concurren a prorrata a hacer efectivos sus créditos, salvo las causas legítimas de preferencia (Código Civil, artículo 1.864).

Así pues, mientras que el principio de *par conditio creditorum* rige para los derechos de crédito, la prioridad es una de las características fundamentales de los derechos reales.

Con frecuencia varios acreedores concurren a hacer efectivos sus créditos sobre el patrimonio del deudor. En atención a la responsabilidad patrimonial del deudor y a la sujeción uniforme de los bienes del deudor al cumplimiento de sus obligaciones, es normal que el deudor esté obligado simultáneamente frente a varios acreedores, o sea, que coexistan obligaciones a cargo del mismo deudor.

En cambio, como el derecho real tiene efectos absolutos, no es usual que los derechos reales coexistan sobre una misma cosa en un plano de igualdad. Cuando se trata del derecho de propiedad, un propietario o un conjunto de propietarios necesariamente excluye a los otros. Cuando se trata de derechos reales compatibles sobre una cosa ajena, en principio, cada uno de ellos tiene su propia posición o rango en relación con los demás.

Por tanto, cuando varios sujetos pretenden el mismo derecho de propiedad sobre la cosa, es necesario determinar cuál de ellos debe prevalecer. Asimismo, cuando coexisten varios derechos compatibles sobre una cosa ajena se impone precisar el rango y la preferencia que corresponde a cada uno de ellos en relación con los restantes. Se impone, pues, un criterio de ordenación de los derechos reales[15].

Como indican Lacruz y Sancho: “Dos o varios derechos reales difícilmente pueden coexistir sobre una misma cosa en un plano de igualdad: si hay varias hipotecas, una será primera y otra segunda, y no cabe que haya a la vez dos usufructos idénticos y plenos o dos propiedades. Los derechos deben “ponerse en cola”, jerarquizarse, y para eso, para ponerlos en orden, hace falta un criterio de ordenación”. [16]

En el Derecho Civil el rango o preferencia de los derechos reales se establece por la fecha de constitución de los derechos. La regla *prior in tempore, potior in iure* (el primero en el tiempo es mejor en el derecho) constituye el criterio ordenador de los derechos reales en el Derecho Civil. Es decir, el derecho que nace primero, en principio, es preferente a los que le siguen y, en su caso, los excluye.

En el Derecho Registral la regla *prior in tempore, potior in iure* experimenta una modificación: La prioridad se establece no en función de la cronología de los títulos sino de la fecha de los asientos registrales. Tiene preferencia en materia registral no quien adquiere antes el derecho, sino quien inscribe antes su adquisición. Quien registra su derecho no tiene, pues que preocuparse de posteriores inscripciones debido a que éstas no le afectan.

2. ¿En qué consiste el principio de prioridad?

Ángel Cristóbal Montes lo define como “el principio inmobiliario en virtud del cual el acto registrable que primero ingresa al Registro se antepone, o deviene de rango superior, a cualquier otro acto registrable que, incompatible o perjudicial al ya

inscrita, no hubiere tenido todavía acceso al Registro, aunque fuese de fecha anterior”. [17]

Con base en la LRPN y en el Código Civil, podemos definir el principio de prioridad como el principio en virtud del cual los títulos o derechos que acceden al Registro prevalecen en caso de conflicto frente a los títulos o derechos que no han accedido al mismo o sobre los que han accedido con posterioridad, atendiendo a sus respectivas fechas de presentación.

El principio de prioridad encuentra su fundamento en la propia razón de ser del Registro. Si lo que se aspira a través de la publicidad registral es evitar la clandestinidad de las operaciones inmobiliarias, es perfectamente lógico y razonable que en caso de colisión de derechos sobre un mismo inmueble, el conflicto se resuelva a favor de quien primero registró su título.

En atención al principio de prioridad en materia registral, cuando se trata del derecho de propiedad o de derechos reales que no pueden coexistir sobre un mismo bien inmueble, el acto no registrado no es oponible al tercero que registró el suyo (eficacia excluyente del principio de prioridad: Código Civil, artículo 1.924).

En cambio, si se trata de derechos reales compatibles entre sí, esto es, que pueden coexistir sobre un mismo inmueble, el principio de prioridad confiere prelación al derecho que primero accedió al Registro (eficacia prelativa del principio de prioridad). Así, en materia de hipoteca, la hipoteca toma su grado desde la fecha de su registro. Por tanto, en caso de conflicto entre dos acreedores hipotecarios, la regla es que tiene preferencia aquél que primero registró su hipoteca (Código Civil, artículos 1.896 y 1.897).

Recapitulando, en materia registral la prioridad que cuenta no es la del título sino la del registro. Por tanto, cuando se trata del derecho de propiedad o de derechos inconciliables que recaen sobre una misma cosa, no es oponible a quien inscribió su título, el acto no registrado. Y cuando se trata de derechos reales compatibles entre sí, la preferencia la determina la fecha del registro.

3. Consagración legal

El artículo 9º de la LRPN consagra el principio de prioridad en los siguientes términos:

“Principio de Prioridad

Todo documento que ingrese al Registro deberá inscribirse con prelación a cualquier otro título presentado posteriormente”.

Esta disposición legal se refiere solamente a una manifestación del principio de prioridad, esto es, a la obligación de tramitar los documentos por el orden de presentación de los mismos. La preferencia registral o superioridad del rango registral del derecho primeramente inscrito no está consagrada en la LRPN sino, como señalamos poco antes, en el Código Civil (artículos 1.924, 1.896 y 1.897).

En virtud de la norma legal antes transcrita, los Registradores están obligados a tramitar los títulos relativos a un mismo inmueble por riguroso orden de presentación. Obsérvese que de acuerdo con la ley, la prioridad viene determinada

por el momento de la presentación del documento y no simplemente por la fecha de su presentación. La constancia de recepción a que alude el artículo 47 de la LRPN sirve para hacer constar el instante mismo de la entrada del documento en el Registro. Por tanto, el Registrador ante dos o más títulos relativos al mismo inmueble, deberá examinarlos teniendo en cuenta el momento de su presentación; por lo que accederá primero al Registro el título presentado en primer lugar aunque el presentado después sea de fecha anterior.

Sin embargo, creemos que esta norma debe ser entendida en sus justos términos, puesto que sería posible, en determinados casos para calificar un título presentado antes, tomar en cuenta otro presentado en fecha posterior que determine la cancelación del asiento que hubiese correspondido al primero[18]. Piénsese, por ejemplo, en una sentencia dictada contra el adquirente que declare la nulidad de un título presentado en fecha anterior.

Finalmente, conviene tener en cuenta en relación con el principio de prioridad que la Ley venezolana no consagra expresamente que una vez inscrito en el Registro un título de propiedad sobre un bien inmueble, no podrá inscribirse otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble. Es decir, no contempla la normativa registral una disposición que “cierre” el acceso al Registro a los títulos que conforme al Código Civil (artículo, 1.924) no son oponibles a quien primero registro su adquisición[19].

Sin embargo, a nuestro modo de ver, a esta conclusión debe llegarse tanto en razón de la adopción en la LRPN del sistema de inscripción y de folio real en sustitución del sistema anterior de transcripción y de folio personal, como también en atención a la exigencia del tracto sucesivo de los asientos registrales. En efecto, sería un contrasentido que en el folio correspondiente a una misma propiedad se inscribiesen títulos contradictorios entre sí, cuando lo que se persigue a través del principio de consecutividad es que el Registro presente una perfecta secuencia y encadenamiento de los títulos (artículo 11)[20]. Por consiguiente, el Registrador en ejercicio de su función calificadora (artículo 38) deberá negarse a inscribir un título incompatible con uno previamente registrado; esto, desde luego, no prejuzgará acerca de la validez del título inscrito ni de aquel al que se le deniegue la inscripción (artículo 40). Corresponderá, en definitiva, a los órganos jurisdiccionales resolver el conflicto que esta situación suscite

V PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

1. Conceptuación

Este principio atiende a la necesidad de determinar y concretar los derechos reales inmobiliarios en todos sus elementos característicos.

Surgió como reacción al sistema de hipotecas generales que gravaban indiscriminadamente todos los bienes susceptibles de hipoteca de una persona. Se estableció entonces que la hipoteca debía aparecer exactamente determinada en cuanto a su objeto y limitarse a una cantidad de dinero determinada. Así, de acuerdo con el artículo 1.897 del Código Civil, la hipoteca no puede subsistir sino sobre bienes especialmente designados y por una cantidad determinada de dinero.

Posteriormente, esta idea de especialidad y determinación se trasladó a todo el ordenamiento registral exigiéndose que todos los elementos del derecho real que accedan al Registro queden debidamente individualizados para lo cual es necesario que la inscripción determine con exactitud el titular del derecho, el inmueble sobre el cual recae, el contenido del derecho y la proporción que corresponde a su titular. Así, los artículos 1.913 y 1.914 del Código Civil establecen que en todo título que se lleve a registrar se designen con claridad las circunstancias personales de los otorgantes y la individualización de los inmuebles objeto de registro en cuanto a su naturaleza, situación, linderos, etc.

2. Fundamento

El principio de especialidad se considera como el complemento necesario del principio de publicidad. La publicidad registral no cumpliría su cometido de no existir una clara y exacta determinación de los derechos inscritos[21]. La especialidad sirve para que los asientos sean claros, precisos y den información exacta a quienes acudan al Registro acerca de la propiedad del inmueble, su extensión, los títulos en que se funda, sus cargas, gravámenes y obligaciones que la afectan etc.

El principio de especialidad atiende, además, a la necesaria claridad y precisión que deben revestir los derechos reales inmobiliarios. En definitiva, constituye un principio general que informa el derecho de cosas, bienes o derechos reales.

3. Consagración legal

El artículo 10 de la LRPN establece:

“Principio de Especialidad

Los bienes y derechos inscritos en el Registro deberán estar definidos y precisados respecto a su titularidad, naturaleza, contenido y limitaciones”.

Esta disposición leal recoge el principio de la especialidad y se complementa con el artículo 45 que prescribe que toda inscripción relativa a un inmueble deberá contener:

- 1) La indicación de la naturaleza del negocio jurídico;
- 2) La identificación completa de las personas naturales o jurídicas y de sus representantes legales;
- 3) La descripción del inmueble, con señalamiento de su ubicación física, medidas, linderos y número catastral; y
- 4) Los gravámenes, cargas y limitaciones legales que pesen sobre el derecho que se inscriba o sobre el derecho que se constituya en un nuevo asiento registral.

De esta forma se destacan los elementos fundamentales de la relación registral sobre los que debe operar el principio de especialidad, a saber: el titular del derecho, el inmueble, el derecho real inscrito y el título[22].

En cuanto al titular del derecho, se precisa su identificación con el señalamiento de la cuota que corresponde a cada uno de ellos, si son varios.

En cuanto al inmueble, el principio de especialidad se traduce en el resumen del historial jurídico del inmueble en el folio que se le abre y en el que aparecen señaladas mediante su descripción, la expresión de sus características fundamentales y la atribución de una matrícula a cada inmueble.

En cuanto al derecho real, la exigencia de la especialidad supone la indicación de su naturaleza jurídica, extensión, cargas y limitaciones que lo afecten y en el caso de la hipoteca, como indicamos poco antes, la fijación de la cantidad por la que responda el inmueble.

En cuanto al título, se requiere la indicación del negocio jurídico que sirve de fundamento a la modificación de la titularidad real. Esto es, debe existir constancia registral acerca del acto, contrato o título que da lugar al nacimiento, modificación o extinción del derecho.

VI PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

1. Introducción

La función primordial del Registro Inmobiliario es asegurar la seguridad del tráfico jurídico de los bienes inmuebles. Para ello es necesario organizar los asientos registrales de forma tal que reflejen perfectamente la sucesión de derechos que recaen sobre un mismo inmueble, enlazando los sucesivos adquirentes y transferentes, para comprobar con exactitud la situación jurídica del inmueble.

Esto presupone que, para inscribir los títulos por los cuales se constituya, transmita, grave, modifique o extinga la propiedad y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, conste previamente inscrito el derecho del otorgante y que entre los sucesivos titulares del derecho inscrito exista una perfecta secuencia de los respectivos títulos. Para mantener el orden regular de los sucesivos titulares, los sistemas registrales consagran el llamado principio de tracto sucesivo.

2. Fundamento

A través del principio de tracto sucesivo se busca proteger y asegurar los derechos inscritos, dificultar fraudes y estafas y cerrar, en cuanto sea posible, las puertas del Registro a los títulos de origen ilegítimo con lo cual se aumenta la confianza en el sistema registral.

Pero, además, el principio de tracto sucesivo permite reflejar en forma completa y exacta la historia jurídica de los bienes inmuebles lo que facilita al Registrador el ejercicio de su función calificadora, puesto que éste tendrá a su alcance los datos para permitir que solamente accedan al Registro los actos otorgados por el titular inscrito y para impedir el acceso de los actos que no cumplan con el requisito de la previa inscripción[23].

3. Consagración legal

El artículo 11 de la LRPN consagra el principio de tracto sucesivo o de la consecutividad en los siguientes términos:

“Principio de consecutividad

De los asientos existentes en el Registro, relativos a un mismo bien, deberá resultar una perfecta secuencia y encadenamiento de las titularidades del dominio y de los demás derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones y extinciones”.

Al consagrar la Ley venezolana el sistema del folio real, se hace necesario en el Registro reflejar sin lagunas la historia de la propiedad inmobiliaria; por lo cual la LRPN ordena que las inscripciones se hagan en cadena de forma tal que los títulos aparezcan en el Registro como derivados unos de otros, sin solución de continuidad. De lo contrario, el folio correspondiente al inmueble de cuya situación se trata sería incompleto[24].

4. Requisitos del tracto sucesivo

En su aspecto subjetivo, el tracto sucesivo exige la identidad entre el que otorgue un título para ser registrado y el titular según el registro. Por ello, el Registrador en ejercicio de la función calificadora, deberá calificar la identidad de la persona natural o jurídica que otorgue el acto y la que aparezca como titular según los asientos del Registro.

En su aspecto objetivo, el tracto sucesivo requiere la identidad entre el derecho que se trate de inscribir y el que conste en el Registro. Es decir, el derecho objeto de inscripción debe ser el mismo que se invoca en el título, con la extensión y limitaciones que se indican en el folio registral[25].

Además, el tracto sucesivo exige la identidad del inmueble sobre el cual recae el derecho. Aun cuando normalmente esta exigencia se aplica a los derechos reales, también es aplicable a los derechos personales en los casos en que por excepción estos actos deben registrarse. Así, no deberá inscribirse en el Registro un contrato de arrendamiento por más de seis años, cuando quien pretenda dar el inmueble en arrendamiento no figure como titular, según los asientos del Registro.

5. Actos a los que se aplica el tracto sucesivo

Por lo que respecta a los actos a los que se aplica el requisito del tracto sucesivo, el artículo 11 de la LRPN no hace distinción alguna. La disposición es general y, por tanto, no solamente las titularidades que deriven de actos de enajenación o de gravamen otorgados voluntariamente por el disponente están sometidos al principio de la consecutividad, sino también aquellas que deriven de un procedimiento judicial o administrativo, en cuyo caso se requiere que la persona contra la cual se haya seguido el procedimiento sea la misma que figure como titular según los asientos del Registro[26].

Por otra parte, de acuerdo con la ley están sujetos a registro los actos mediante los cuales se declare, reconozca, transmita, ceda, grave o adjudique la propiedad o un derecho real inmobiliario.

Por su carácter declarativo (Código Civil, artículo 1.116), la partición[27] está sujeta a registro, lo que consagra expresamente el artículo 43 de la LRPN.

No existe obligación legal de registrar los actos que simplemente modifiquen la titularidad de la propiedad o de un derecho real, pero que no implican un gravamen, una transmisión o una extinción total o parcial. Por consiguiente, a nuestro modo de ver, no está sometida a registro la situación de comunidad pro indiviso que sobreviene cuando fallece el causante y deja varios herederos debido precisamente al efecto declarativo de la partición según el cual se reputa que cada coheredero recibió directa y exclusivamente del causante los bienes que le fueron adjudicados en la partición y que jamás tuvo derecho alguno sobre los restantes bienes de la herencia[28].

Por consiguiente, en nuestro criterio, no será necesario para inscribir el título hereditario de la partición efectuada inscribir, con carácter previo, la comunidad pro indiviso que se produjo a la fecha de la muerte del causante, sino que podrá inscribirse directamente la adjudicación resultante de la partición, a favor de cada uno de los herederos. Esto determina que, desde el punto de vista de la realidad, el historial de la propiedad inmobiliaria va a aparecer incompleto porque independientemente del carácter declarativo de la partición, no puede desconocerse que, tratándose de adquisiciones hereditarias por varios herederos, en la realidad, desde la fecha de la muerte del causante hasta la de la partición, se produce una comunidad hereditaria por un tiempo que puede ser más o menos largo. De allí la conveniencia de hacer constar, con carácter previo y explícitamente, en la inscripción de adjudicación que se practique, dicho estado de indivisión o comunidad, para asegurar la certeza de la propiedad y la consecutividad de los asientos registrales.

Los comentarios anteriores relativos a la comunidad hereditaria se aplican mutatis mutandi a la comunidad ordinaria que sobreviene entre los cónyuges o ex-cónyuges (o sus herederos respectivos) como consecuencia de la disolución de la comunidad conyugal.

6. El tiempo en el tracto sucesivo

De acuerdo con el artículo 11 de la LRPN, el principio de tracto sucesivo se aplica a los asientos existentes en el Registro relativos a un mismo bien. Por tanto, la previa inscripción de la titularidad del enajenante no se requiere al tiempo del otorgamiento del acto sino al de su registro. Esto es, a los fines de la consecutividad debe tomarse en consideración la fecha de la inscripción y no la del otorgamiento del título que se lleva al Registro. Así, es posible que A transfiera a B un bien inmueble de C registrado a favor de C. Si luego A adquiere de C ese bien y lo inscribe a su favor, B podrá registrar su título de fecha anterior.

Por lo demás, en nuestro medio es práctica más o menos frecuente que se presenten documentos para su registro sin antes haberse practicado la previa inscripción. Lo normal es que los títulos se presenten por el orden en que deben inscribirse, aunque no siempre esto es así; no siendo siempre esta circunstancia un impedimento para el registro, puesto que, a nuestro modo de ver, el Registrador mediante el examen de la información que arroja el Registro, podría suspender la inscripción del título presentado en fecha anterior hasta tanto se inscriba el título de su causante presentado posteriormente[29].

7. Efectos del tracto sucesivo

El tracto sucesivo únicamente permite la inscripción de los títulos otorgados por el titular inscrito (o, en su caso, dirigidos contra él). Por otra parte, en virtud de la consecutividad de los asientos registrales, no se permite el acceso al registro de los actos que no cumplen con el requisito de la previa inscripción del inmueble sobre el cual versen dichos actos, a nombre del enajenante o del constituyente del derecho real.

Por tanto, en caso de que se trate de un acto transmisivo de la propiedad, si el derecho de la persona que otorgue el acto que da lugar al asiento se encuentra previamente inscrito, y no existe otro impedimento de orden legal que imponga al Registrador proceder de otra forma, éste deberá proceder al registro del título transmisivo. A la inversa, si según los asientos del Registro, el derecho del enajenante corresponde a otra persona, el Registrador deberá denegar la inscripción solicitada[30].

8. Excepción al requisito de tracto sucesivo

La única excepción al principio de tracto la constituye el supuesto de inmatriculación del inmueble, puesto que la primera inscripción, por razones obvias, es la única que no se fundamenta en un asiento anterior que constata la titularidad del transmitente

VII PRINCIPIO DE LEGALIDAD

Los importantes efectos que determina la inscripción en el Registro Inmobiliario justifican la necesidad de una rigurosa verificación de los actos inscribibles con fundamento en el examen de los documentos presentados y de los datos existentes en el Registro con el objeto de asegurar la debida concordancia entre los asientos y la realidad jurídica

1. Concept

En razón del principio de legalidad, el Registrador debe examinar si se han observado las condiciones requeridas para la validez de los actos sujetos a registro, si los documentos han sido redactados con claridad y exactitud y si se hallan revestidos de las formalidades legales. El principio de legalidad constituye así uno de los presupuestos que preside la actividad registral por el cual solo tienen acceso al Registro los documentos válidos, esto es, aquellos que llenan los requisitos legales. Según el artículo 18 (numeral 1º) de la LRPN, el Registrador tiene el deber de admitir o rechazar los documentos que se le presenten para su registro. De acuerdo con lo expuesto, el Registrador deberá rechazar los títulos defectuosos e inscribir únicamente aquellos que sean perfectos[31].

Mediante el principio de legalidad se procura que solamente se inscriban en el Registro los títulos que reúnan los requisitos exigidos por la ley, es decir, que sólo accedan al Registro los títulos válidos y perfectos. De lo contrario, los asientos solamente servirían para engañar al público, favorecer el tráfico ilícito de bienes inmuebles y provocar nuevos litigios[32].

2. Consagración legal

El artículo 12 de la LRPN consagra el principio de legalidad en los siguientes términos:

“Principio de legalidad

Solo se inscribirán en el Registro los títulos que reúnan los requisitos de fondo y forma establecidos por la ley”.

Como señalan Lacruz y Sancho, el principio de legalidad persigue “la pureza jurídica del asiento al que no pueden pasar titularidades cuyos defectos materiales o formales reconozca el funcionario experto”[33]. En definitiva, se procura, mediante el principio de legalidad, que la extensión de los asientos en el Registro solamente se haga previo control de su conformidad con la ley.

3. La calificación registral

A. Concepto y consagración legal

El principio de legalidad se hace efectivo a través de la calificación registral. En tal sentido, el artículo 38 de la LRPN señala:

“El Registrador titular está facultado para ejercer la función calificadora en el sistema registral.”

La calificación consiste en el examen por el Registrador de la validez externa e interna de los títulos que se presentan al Registro para ser inscritos. La ley atribuye al Registrador la atribución de examinar el título cuya inscripción se le solicita con el objeto de verificar el cumplimiento de los requisitos legales de fondo y de forma necesarios para su ingreso en el Registro.

Calificar, en el Derecho Registral Inmobiliario, es determinar si el acto o contrato presentado al Registro reúne o no los requisitos exigidos por el Ordenamiento Jurídico para su inscripción.

B. Fundamento

La seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, la importancia de los efectos que la ley atribuye a la inscripción en el Registro Inmobiliario y la protección del público en general que consulta los datos del Registro, sirven de fundamento a la calificación registral. A través del control de la legalidad de la contratación se fortalece la confianza en los pronunciamientos registrales sin temor a riesgos derivados de su inexactitud (a la cual conduciría la flexibilidad de acceso al Registro), lográndose la agilidad del tráfico inmobiliario, sobre la base de la seguridad jurídica[34].

C. Naturaleza jurídica de la calificación registral

La naturaleza jurídica de la calificación constituye una de las cuestiones más debatidas en el Derecho Inmobiliario Registral:

a) Para algunos autores, la función calificadora es de naturaleza judicial o jurisdiccional.

Según esta tesis, en su función calificadora los Registradores interpretan y aplican la ley con una independencia de criterio semejante a la que tienen los

jueces. Además, se apoya esta tesis en el carácter declarativo –y, a veces, constitutivo– de los derechos subjetivos privados que derivan de la decisión de inscribir el acto solicitado. La inscripción registral produce efectos erga omnes y establece una presunción de legitimidad de que el acto inscrito se encuentra ajustado a derecho, determinando la situación legal del propietario inscrito con las presunciones y consecuencias que de ello derivan[35].

Ciertamente, existen algunas semejanzas entre la función calificadora y la jurisdiccional. Sin embargo, ellas son superficiales. Así, el hecho de que en el ejercicio de la función calificadora se interpreten y apliquen las normas legales y que la decisión respectiva produzca importantes consecuencias jurídicas, no es privativo ni exclusivo de la jurisdicción. No solamente los jueces llevan a cabo estos cometidos y actuaciones.

Además, aunque la importancia de los efectos erga omnes y presunciones legitimadoras derivados de la inscripción son grandes, la circunstancia de que ésta no produzca el efecto de cosa juzgada y el hecho de que el Registrador no esté integrado en la organización judicial, apartan la función calificadora del Registrador de la jurisdicción.

b) Otros sostienen que la función calificadora tiene naturaleza administrativa

En Venezuela, Brewer Carías sostuvo que la actuación del Registrador constituye una actividad administrativa, realizada por una autoridad administrativa, en ejercicio de la función administrativa. La relación que surge entre la Administración y los particulares es una relación jurídico-administrativa y, por tanto, la actividad de registro es una actividad administrativa. Además, el Registro Público es un servicio público integrado dentro de la administración pública como complejo orgánico (Poder Ejecutivo)[36].

Además esta tesis se apoya en el hecho de que la actuación del Registrador es característicamente la de un funcionario público que merece fe pública en todos los actos, declaraciones y certificaciones que autorice, y lo hace en cumplimiento de una función típicamente administrativa, que es el elemento fundamental que permite diferenciar claramente el acto administrativo de los demás.

A esta tesis se critica que el servicio público, en el sentido más amplio de esta expresión, más que una forma de actividad administrativa es el fin mismo que inspira la actuación administrativa y la de los demás poderes del Estado por lo que no debe convertirse en el elemento caracterizador y distintivo de la condición administrativa de los actos, sujetos o instituciones. Además, en el ejercicio de su función calificadora el Registrador es independiente y sus actuaciones no están sometidas al principio de jerarquía administrativa.

En efecto, en el procedimiento registral no hay intervención de órganos administrativos distintos del Registrador. Los actos del Registrador que ordenan el registro de un documento no son recurribles por ante la jurisdicción contencioso-administrativa. La anulación de un acto de registro compete a la jurisdicción ordinaria (LRPN, artículo 41).

En Venezuela, la jurisprudencia ha negado el carácter administrativo de los actos del Registro Público y sostenido que en los casos en que se aleguen vicios en los documentos ya registrados, o se estime que el funcionario registral ha incurrido en

actuaciones ilegales, el conocimiento y decisión sobre tales materias corresponde a la jurisdicción ordinaria[37].

c) Otros autores sostienen que la calificación es un acto de jurisdicción voluntaria ejercido por un funcionario público no judicial. Se apoya esta tesis en la circunstancia de que en el ejercicio de la función calificadora los Registradores son independientes, no están sometidos a control jerárquico y sus decisiones producen efectos erga omnes, pero no producen los efectos de cosa juzgada.

A esta tesis se le critica que la inaplicación rigurosa del principio de legalidad y la inquisitorialidad en el terreno de las pruebas que caracterizan a la jurisdicción voluntaria en algunos ordenamientos la distinguen de la actuación registral en la cual el Registrador, como indicamos poco antes, decide sobre la calificación de los actos sujetos a registro en términos de legalidad y, -al menos, en términos generales-, mantiene en el procedimiento una posición pasiva.

d) En atención a las críticas formuladas a las tesis anteriores, otros autores sostienen que la función calificadora es una función independiente de la jurisdicción y de la administración. Aunque tenga puntos de contacto con ellas, presenta caracteres propios y, por tanto, no puede encuadrarse en ninguna de ellas. En consecuencia, según este punto de vista es necesario configurar la calificación en forma autónoma, sui generis o diferente[38].

D. Caracteres de la función calificadora

a) Es obligatoria.

La calificación es para el Registrador una actuación obligatoria (LRPN, artículo 18, numeral 1º). La calificación supone un deber ineludible. El Registrador no puede excusarse de hacer la calificación so pretexto de eventuales dificultades, oscuridad legislativa, ambigüedad, existencia de lagunas, dificultades en la búsqueda de los datos pertinentes etc. Debe admitir o denegar el registro del documento o título que se le presente.

b) Es personalísima.

El Registrador no puede delegar su función calificadora en otra persona. Se trata de una atribución-deber cuyo ejercicio la ley impone al Registrador y que, en ningún caso, puede ser compartida.

c) Es independiente.

En el ejercicio de la función calificadora, el Registrador es absolutamente independiente. No lo vinculan calificaciones suyas anteriores ni de otros Registradores. Ejerce su función sin apremios de ningún tipo y sin que tenga que consultar, en caso de duda, a la Dirección Nacional de Registros y del Notariado o al Ministro del Interior y Justicia.

Al Registrador no lo vincula una imposición administrativa ni un criterio jurisprudencial. Es autoridad única que califica y decide si el acto o título presentado llena los requisitos legales de fondo y de forma para su inscripción. A tales efectos, se atenderá a los títulos presentados, a la ley y a la información que conste en el Registro (LRPN, artículo 40)[39].

d) Responsabilidad por su ejercicio

De acuerdo con la ley, el Registrador responde personalmente del ejercicio de sus funciones (LRPN, artículo 19). Esto es consecuencia de que su actuación es independiente y personalísima. La función calificadora se ejerce, pues, bajo la exclusiva responsabilidad del Registrador.

e) Se limita en su ejercicio al solo efecto de efectuar la inscripción solicitada o de negarla (LRPN, artículo 18, numeral 1º).

f) Produce efectos erga omnes, aún cuando carece de la autoridad de la cosa juzgada.

g) No impide que se entable juicio por ante los tribunales.

La calificación no prejuzga acerca de la validez del título presentado y los asientos registrales pueden ser anulados por sentencia definitivamente firme (LRPN, artículos 40 y 41).

E. Medios para realizar la calificación

Interesa determinar cuáles son las fuentes de conocimiento de las que puede valerse el Registrador para el ejercicio de su función de calificación, esto es, qué medios puede utilizar para obtener los datos que le permitan admitir o rechazar la inscripción de un documento presentado para su registro.

A este respecto, el artículo 40 de la LRPN establece claramente que al momento de calificar los documentos, el Registrador deberá atenerse, exclusivamente, a lo que se desprenda del título y a la información que conste en el Registro.

A nuestro modo de ver, esta norma, por los términos generales en que está redactada, se aplica no solamente a los actos y contratos presentados por los otorgantes sino también a los documentos judiciales y administrativos que se presenten para su registro.

Así, para su calificación el Registrador solo puede valerse de los mismos documentos presentados y de los asientos del Registro relacionados con dichos documentos. Por tanto, el Registrador no puede utilizar otros elementos de juicio. A los fines de admitir o denegar la inscripción solicitada no puede, pues, tomar en consideración ningún dato extraño a los documentos presentados al Registro. El Registrador no puede guiarse por sus elementos particulares de convicción, por noticias particulares o por el contenido de escritos que se le dirijan, para impedir la inscripción; como tampoco por presunciones. A este respecto, el tenor literal de la ley es terminante.

Con respecto a los medios utilizables por el Registrador para realizar la calificación, caben las siguientes consideraciones:

a) ¿Puede el Registrador exigir del solicitante otros documentos, además de los presentados?

A nuestro modo de ver, si en los documentos presentados faltan datos para la calificación, el Registrador está facultado para solicitar la presentación de documentos complementarios cuando el hecho que mediante ellos pueda comprobarse, sea necesario para la calificación del título. Tal sería el caso, por ejemplo, de la prueba del estado civil de los otorgantes cuya certeza se requiera para la validez del título lo que podría verificar el Registrador mediante copia certificada de la partida de matrimonio expedida por el Registro Civil o de la cualidad del representante de la persona jurídica a cuyo nombre se otorgue el documento que podría comprobarse mediante copia certificada del documento expedida por el Registrador Mercantil. En todos estos casos aunque la calificación se limite al título, la certeza de estos hechos puede ser indispensable para el examen de la validez del acto o contrato que lo contenga.

En todo caso, el Registrador no podrá exigir la presentación de nuevos documentos, sino que se limitará a advertir al interesado que de no presentarlos rechazará el registro del documento[40].

b) ¿Debe el Registrador atenerse únicamente al folio en que deba practicarse el asiento cuya inscripción se le solicita o debe tener en cuenta el contenido íntegro del registro?

Se ha sostenido, que cuando el asiento que vaya a practicarse sea de inmatriculación (primera inscripción) es ineludible que el examen del Registrador se extienda al contenido íntegro del registro. En cambio, en cualquier otro caso el Registrador debe atenerse al contenido del folio en que debe practicarse el asiento solicitado[41]. Nos parece que ese criterio puede admitirse en Venezuela puesto que de acuerdo con la ley, los asientos registrales están bajo la salvaguarda de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud. Además, en los casos de doble titularidad –única situación en la que se plantea que lo que conste en un folio distinto impida el registro del asiento solicitado– sólo los tribunales, y no el Registrador, pueden decidir cuál de los títulos debe prevalecer (LRPN, artículo 41)[42].

c) ¿Puede el Registrador a los fines del registro del título cuya inscripción se le solicita, tener en cuenta otros títulos posteriormente presentados y pendientes de tramitación?

Como norma general, no debería admitirse esta posibilidad en atención al principio de prioridad (LRPN, artículo 9º) (supra N° IV). Sin embargo, la doctrina admite que, como excepción, el Registrador puede tener en cuenta otro título presentado en fecha posterior: (1) cuando éste no sea incompatible con el título cuyo registro se le solicita y sea previo para su tramitación, en cuyo caso el Registrador tendrá que invertir el orden de tramitación de ambos títulos; (2) cuando al relacionar ambos títulos resulte que el primero contiene un hecho delictivo, o (3) cuando al relacionar ambos títulos, el asiento que motive el primero ha de ser necesariamente cancelado por el segundo[43].

F. Extensión de la calificación

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12 de la LRPN, sólo serán objeto de inscripción los títulos que reúnan los requisitos de fondo y de forma establecidos en la ley. Por tanto, la función calificadoras se extiende a la forma y contenido de los documentos presentados, esto es, al examen y constatación del cumplimiento de

los requisitos legales de forma y de fondo de los actos jurídicos sujetos a inscripción.

Sin embargo, existen límites a la función calificadoras que varían según que se trate de actos y negocios jurídicos convenidos por las partes, documentos judiciales o documentos administrativos.

a) Calificación de documentos públicos y privados presentados por los otorgantes

En Venezuela tienen acceso al Registro no solamente los actos y contratos que consten en documento público o auténtico, sino también los que consten en documento privado[44].

Tratándose de estos documentos, la calificación abarca la legalidad de las formas extrínsecas, el visado del documento por abogado debidamente colegiado, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos y contratos contenidos en ellos[45]. Por tanto, la calificación del Registrador se extiende a extremos tales como la competencia del Notario que autorice el acto, las prescripciones de forma del documento notariado, la capacidad de obrar de los otorgantes, la legitimación para realizar el acto, la existencia y suficiencia del poder de representación, la concurrencia de los requisitos esenciales del negocio, su eficacia para determinar efectos de contenido jurídico–real, salvo cuando por excepción se permite la inscripción de derechos personales, la verificación de la inexistencia de obstáculos derivados de los datos de registro para la inscripción del título etc.

Desde luego, existen extremos que escapan a la función calificadoras del Registrador: Es el caso de los vicios de consentimiento, la buena o mala fe etc., puesto que el Registrador carece de elementos de hecho para formarse un juicio al respecto debido a que, de acuerdo con la ley, debe atenerse a lo que resulte del título y de los datos del registro (LRPN, artículo 40). La calificación tampoco comprende los extremos amparados por la fe pública notarial (fecha, realidad de la comparecencia de las partes y de las declaraciones de voluntad formuladas por los otorgantes) y, en general, realidad de los hechos jurídicos que el Notario, o el funcionario facultado para dar fe pública del documento, declara haber efectuado, si tenía facultad para efectuarlos y de aquéllos que el funcionario declara haber visto u oído, si tenía facultad para hacerlos constar[46].

b) Calificación de documentos judiciales

Como indicamos con anterioridad, la LRPN se refiere en forma general a la facultad del Registrador de calificar los documentos (artículo 40) y al ámbito del principio de legalidad (artículo 12). No se refiere, sin embargo, la ley a la extensión de las facultades de calificación de los Registradores en relación con los títulos de origen judicial[47]. Nuestros tribunales han admitido que el ejercicio de la función calificadoras de los Registradores se extiende a los documentos judiciales[48].

Creemos que la calificación del Registrador, cuando se trate de sentencias, debe limitarse: (a) a los obstáculos que surjan del Registro que impidan la inscripción del título que conste en la decisión judicial; (b) al carácter firme y ejecutoriado de la sentencia; y (c) a la constatación de que el título que conste en la sentencia contenga las menciones indicadas en los artículos 45 y 46 de la LRPN.

En cuanto a los obstáculos procedentes del Registro, éstos impiden siempre la inscripción, aunque ésta venga ordenada por una decisión judicial. A estos efectos, hay que entender por obstáculos la existencia de asientos vigentes que resulten incompatibles con la inscripción del título judicial presentado. Tal sería el caso de una sentencia que ordene el registro de la propiedad sobre un inmueble, hallándose éste registrado a nombre de una persona que no hubiese sido parte en el juicio, o de una sentencia que ordene la cancelación de una hipoteca no inscrita en el Registro, de un embargo de un inmueble no registrado o que lo esté a nombre de un tercero etc.

Los asientos registrales están bajo la salvaguarda de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la LRPN. Además, los asientos registrales solamente pueden anularse por sentencia (LRPN, artículo 41). Por consiguiente, el Registrador debe ponderar dichos asientos adecuadamente y no puede desconocerlos en la calificación que haga de cualquier clase de documento. Como expresa De La Rica y Arenal: “Si las resoluciones judiciales pudiesen saltar fácilmente por encima de las declaraciones no contradichas del Registro, éste quedaría a merced de los caprichos de las partes, en cuanto fuesen recogidos por una resolución judicial del mismo modo que si en el Registro pudieran calificarse los fundamentos en que se apoya una sentencia éstas quedaría al arbitrio de los Registradores”[49].

Por lo que respecta a la firmeza de las decisiones judiciales, el artículo 43 de la LRPN ordena la inscripción en el Registro de sentencias ejecutoriadas relativas a la propiedad o a derechos reales que recaigan sobre bienes inmuebles. El Código Civil, por su parte, ordena el registro de toda sentencia ejecutoriada que pronuncie la nulidad, la resolución, la rescisión o la revocación de un acto registrado (Código Civil, artículo 1.922). Por su parte, el artículo 696 del Código de Procedimiento Civil, ordena que se registre la sentencia declarativa “firme y ejecutoriada” de propiedad por prescripción adquisitiva.

A estos efectos, hay que entender por sentencia firme y ejecutoriada aquella sentencia definitivamente firme cuya ejecución haya sido decretada por el tribunal (Código de Procedimiento Civil, artículo 524), es decir, la sentencia contra la cual no se admite recurso alguno, sea por haberse desestimado, no ser procedente o haber vencido el plazo legal para interponerlo y cuya ejecución haya sido ordenada por el juez a petición de parte[50].

Por consiguiente, salvo que se trate –por razones obvias– de las anotaciones provisionales de las actuaciones judiciales que alude el artículo 42 de la LRPN, el carácter firme y ejecutoriado de la sentencia cuyo registro se solicita es una cuestión comprendida dentro de la función calificadoras del Registrador, porque de no concurrir este requisito no habría título registrable de acuerdo con la ley.

En cuanto, al examen de las menciones a que se refieren los artículos 45 y 46 de la LRPN en la sentencia objeto de registro, su verificación por el Registrador se impone para que no haya dudas acerca del inmueble, del titular registral y del derecho real que se asentarán en el Registro.

No podría la calificación registral extenderse a otros elementos de la decisión judicial tales como la existencia de las menciones que alude el artículo 243 del Código de Procedimiento Civil o de los vicios a que se refiere el artículo 244 ejusdem; la falta de competencia del tribunal o la determinación acerca de si la

decisión podría o no ser dictada en el proceso en que se dictó toda vez que estos hechos o circunstancias no son objeto de calificación sino de las defensas, excepciones o recursos establecidos en la ley contra la sentencia de que se trate o de impugnación por los demás medios que establezcan las leyes procesales. Por tanto, aun cuando una sentencia contenga vicios o irregularidades de este tipo, la misma habrá de tenerse por válida, será objeto de registro y surtirá todos sus efectos, como si no estuviera afectada por vicio alguno.

c) Calificación de documentos administrativos

Cada vez es más frecuente el acceso de actos administrativos al Registro Inmobiliario. Tratándose de estos actos, creemos que la calificación se extiende tanto a los obstáculos existentes en el Registro que impidan la inscripción solicitada –u ordenada– como a la verificación del cumplimiento de los requisitos de validez del acto administrativo, cuya inscripción se solicita, pero no a los aspectos de fondo del acto. Asimismo, la calificación registral en estos casos, a nuestro modo de ver, se refiere también a la constatación de la observancia de los requisitos que establezca la ley, en cada caso, para que un acto administrativo tenga acceso al Registro, sin que ello suponga una excepción al principio de la ejecutividad de los actos administrativos puesto que la ejecutividad ampara al contenido del acto y el posible acceso al Registro no forma parte de ese contenido.

Además, el control de legalidad consustancial a la función calificadora se limita a permitir o no el acceso del documento al Registro y no afecta la eficacia inmediata del acto. Por consiguiente, la ejecutividad del acto administrativo no constituye un límite para la función calificadora del Registrador puesto que el efecto de la calificación se limita a admitir o rechazar la inscripción solicitada.

Por otra parte, las resoluciones del Registrador no prejuzgan sobre la validez del título ni, por tanto, impiden el procedimiento que pueda seguirse por ante los tribunales sobre su validez o nulidad.

G. Competencia para la calificación y plazo para efectuarla

La competencia de los Registradores para poder calificar los documentos presentados se rige por lo dispuesto en el artículo 20 de la LRPN que la niega cuando aquellos sean parte o cuando su cónyuge, ascendientes o descendientes o parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segunda de afinidad aparezcan como interesados, presentantes, representados o apoderados.

Esta disposición legal procura asegurar la necesaria imparcialidad en las actuaciones del Registrador que se vería comprometida, de permitirse el ejercicio de la función calificadora por parte del Registrador cuando él o alguna de las personas antes indicadas tuvieran interés en el asunto. En esta eventualidad el Registrador Suplente sustituirá al titular (LRPN, artículo 21).

La LRPN no establece expresamente el plazo para calificar o rechazar los documentos que se presenten para su registro. Por lo cual, conforme a lo dispuesto en el artículo 5º de la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos, la decisión respectiva deberá adoptarse dentro de los veinte días hábiles siguientes a la presentación de los documentos por el interesado, la autoridad judicial o administrativa. Dentro de este plazo, el Registrador deberá aceptar la

solicitud de inscripción y proceder al registro del documento o, en su caso, denegar la inscripción.

H. Recursos contra la calificación registral

a) Calificación favorable

Si la calificación del Registrador es favorable, practica el asiento solicitado y devuelve al interesado el documento inscrito (LRPN, artículo 36). En este caso no cabe recurso alguno contra la calificación del Registrador.

No obstante, la persona que se considere lesionada por una inscripción efectuada en contravención a la ley podrá acudir ante los tribunales para impugnar dicha inscripción. En efecto, el artículo 41 de la LRPN establece que los asientos registrales en que consten los actos o negocios jurídicos nulos o anulables solamente podrán ser anulados por sentencia definitivamente firme; y, como indicamos poco antes, la Exposición de Motivos de la LRPN expresa que “Los asientos registrales están bajo la salvaguarda de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud”.

Así, en los casos en que se alegaren vicios en los documentos registrados o se estime que el Registrador ha incurrido en actuaciones ilegales, el conocimiento y decisión sobre tales materias corresponderá a la jurisdicción ordinaria.

Conviene tener en cuenta que la ley actual, a diferencia de las leyes de Registro Público anteriores, no atribuye expresamente competencia a los tribunales ordinarios para conocer de las acciones que interpongan los interesados contra una inscripción ilegal por parte del Registrador[51]. En efecto, el artículo 41 de la LRPN se limita a señalar que los asientos en que consten los actos nulos solamente podrán ser anulados por sentencia definitivamente firme, pero no indica si el conocimiento del asunto corresponde a la jurisdicción contencioso-administrativa o a los tribunales ordinarios.

En nuestro criterio, los tribunales ordinarios son los competentes por razón de la materia para conocer de las acciones incoadas por una inscripción ilegal efectuada por el Registrador. En efecto, la demanda para impugnar la validez de un acto registrado, suscita una disputa entre particulares, cuyo conocimiento corresponde a los tribunales ordinarios; y si éstos son los competentes para declarar la nulidad del acto, tienen que serlo también para declarar la nulidad del asiento registral en que aquél se ha hecho constar por tratarse de un asunto contenido en una sola causa, cuyas conexiones por el objeto de la demanda y por los hechos de que ésta depende, requieren que su decisión esté confiada a un solo tribunal. Sería contrario a toda lógica procesal separar el aspecto formal del problema de su aspecto de fondo, pues la nulidad o validez del acto de registro y de su contenido, se encuentran estrechamente unidos entre sí por una relación de causalidad. En consecuencia, los tribunales ordinarios son los competentes para conocer de las demandas de nulidad de los actos de registro de documentos presentados para su inscripción. Esta fue la orientación de la jurisprudencia durante la vigencia de las anteriores leyes de Registro Público[52] y la misma debe seguirse bajo la vigencia de la nueva ley.

Así pues, corresponde a la jurisdicción ordinaria conocer de las acciones que se intenten contra documentos inscritos por ante el Registrador respectivo; de lo cual

se deduce que no puede el Registrador, ni autoridad administrativa alguna, invalidar o anular con posterioridad a su inscripción los actos ya registrados, en virtud de que tal revisión está reservada exclusivamente a los tribunales ordinarios.

La Dirección Nacional de Registros y del Notariado del Ministerio del Interior y Justicia no puede desconocer los asientos del Registro ni negarle validez a un documento inscrito, porque ello equivaldría a una declaratoria de nulidad mediante una clara extralimitación de funciones, a la luz de lo dispuesto en el artículo 41 de la LRPN.

Por último, la cancelación o anulación de un asiento en el Registro presupone la extinción o anulación del acto anulado; y la sentencia que declare la nulidad de un asiento debe registrarse de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.922 del Código Civil[53].

b) Calificación desfavorable

De acuerdo con el artículo 39 de la LRPN, en caso de que el Registrador rechace o niegue la inscripción de un documento o acto, el interesado podrá intentar recurso jerárquico ante la Dirección Nacional de Registros y del Notariado, la cual deberá, mediante acto motivado y dentro de un lapso no mayor a diez (10) días hábiles, confirmar la negativa o revocarla y ordenar la inscripción.

Si la Administración no se pronunciare dentro del plazo establecido se entenderá negado el recurso, sin perjuicio de la responsabilidad del funcionario por su omisión injustificada.

Comoquiera que la LRPN no fija el lapso para interponer el recurso jerárquico, el interesado tendrá que intentarlo dentro de los quince (15) días siguientes a la decisión del Registrador denegando la inscripción (Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos, artículo 95). Contra la decisión que confirme la negativa del Registrador de practicar el asiento solicitado, el interesado podrá interponer recurso de reconsideración o acudir a la jurisdicción contencioso-administrativa para ejercer los recursos pertinentes. En caso de optar por la vía administrativa, ésta deberá agotarse íntegramente para poder acudir a la vía jurisdiccional.

El requisito que impone al interesado el artículo 39 de la LRPN de agotar la vía administrativa antes de interponer el recurso contencioso-administrativo de anulación colide con lo dispuesto en el artículo 7º (numeral 9º) de la Ley Orgánica de la Administración Pública según el cual:

“Los particulares en sus relaciones con la Administración Pública tendrán los siguientes derechos:

.....

.....

9. Ejercer, a su elección y sin que fuere obligatorio el agotamiento de la vía administrativa, los recursos administrativos o judiciales que fueren procedentes

para la defensa de sus derechos e intereses frente a las actuaciones u omisiones de la Administración Pública, de conformidad con la ley.

.....”

Además, de acuerdo con la jurisprudencia más reciente, la exigencia del agotamiento previo de la vía administrativa para acudir ante los órganos de la administración de justicia atenta contra el derecho constitucional del libre acceso a la justicia y la tutela judicial efectiva previsto en el artículo 20 de la Constitución. Por tanto, no es necesario que el interesado agote la vía administrativa antes de interponer el recurso contencioso administrativo de anulación, sino que tiene la opción de: a) agotar la vía administrativa a través del ejercicio de los correspondientes recursos administrativos; o b) acudir directamente ante los órganos jurisdiccionales[54].

En razón de lo antes expuesto, la exigencia del artículo 39 de la LRPN que obliga a agotar la vía administrativa para acudir a la vía jurisdiccional es inconstitucional y no puede imponérsele al interesado este requisito, sino que éste puede optar por agotar la vía administrativa a través del ejercicio del recurso jerárquico o acudir directamente a la vía jurisdiccional, en caso de calificación desfavorable por parte del Registrador.

4. La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a la ley

Creemos conveniente terminar esta sección con un breve estudio de la regla a que se contrae el epígrafe.

Como resulta evidente de su propio enunciado, la misma no tiene que ver tanto con la calificación registral, sino que más bien se relaciona con los efectos de la inscripción respecto de los actos y contratos nulos.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 40 de la LRPN, las resoluciones del Registrador no prejuzgan sobre la validez del título. Por su parte, el artículo 41 ejusdem dispone que la inscripción no convalida los actos o negocios jurídicos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley.

En Venezuela la propiedad se transmite solo consensu. Es decir, la propiedad se transmite en virtud del sólo contrato (Código Civil, artículos 796 y 1.161). La transmisión de la propiedad por contrato presupone la validez de éste y está sujeta a su eventual nulidad[55]. Por ello, la ley destaca la necesidad de la validez del acto o negocio jurídico inscribible. Comoquiera que la propiedad y derechos reales se transmiten por contrato, la LRPN destaca que el Registro no purga ni convalida los defectos del título, puesto que no es su objeto dar validez a actos que por sí mismos no la tienen, bien sea por vicios de forma o de fondo (por ejemplo, por falta de capacidad, vicios del consentimiento, defectos de forma etc.). De ahí también la necesidad de que el Registrador califique la validez de los actos y negocios jurídicos antes de practicar su inscripción.

Hemos señalado en reiteradas oportunidades que los asientos registrales están bajo la salvaguarda de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud, principio éste que aparece consagrado en la Exposición de Motivos de la LRPN. A los fines de asegurar la exactitud de los asientos

registrales, la ley exige que el Registrador en su función calificadora examine y verifique con todo rigor el cumplimiento de los requisitos legales de fondo y de forma del acto sujeto a inscripción, es decir, los requisitos de legalidad y de validez del acto o negocio jurídico que se pretende inscribir.

Sin embargo, aún cuando los asientos registrales se presumen exactos, la última palabra sobre la validez o nulidad de los actos y negocios jurídicos registrados corresponde a los tribunales de justicia, de acuerdo con la ley.

Ciertamente, a través de la calificación registral se procura evitar que accedan al Registro Inmobiliario actos y negocios jurídicos nulos o anulables. Pero, no siempre es posible calificar la validez del acto en todos sus elementos, sobretodo cuando no se exige que solamente los títulos auténticos ingresen al Registro. Por otra parte, debido a que el Registrador en su calificación ha de limitarse a lo que se desprenda del título y a la información del Registro es posible que existan vicios del consentimiento u otras irregularidades del negocio inscribible cuya existencia no se desprenda del título ni de los datos del Registro. También, por simple descuido del Registrador se puede obtener la inscripción de un acto que tenga defectos en su parte intrínseca o en su forma. En fin, es posible que actos o contratos nulos y anulables accedan al Registro Inmobiliario, por error, por imposibilidad de demostrar la irregularidad o el vicio que afecta al título o por cualquier otra circunstancia.

Por ello, se permite a los interesados incoar acción judicial para obtener la nulidad de los actos o negocios inscritos en el Registro. La demanda deberá anotarse provisionalmente en el Registro ex artículo 42 de la LRPN (Prenotación Registral) para evitar que los terceros, confiados en los datos que arroja el Registro, adquieran derechos sobre el inmueble (adquisición a non domino) y queden protegidos en sus respectivas adquisiciones en atención al principio de la fe pública registral (infra, N° VIII 1.B).

Corresponderá, en definitiva, a la jurisdicción ordinaria resolver en base a los alegatos y medios de prueba aportados por los interesados, sobre la validez o nulidad del acto o negocio jurídico inscrito. El Juez en su examen de la situación planteada no estará limitado por lo que se desprenda del título y de los asientos registrales puesto que en el juicio ordinario no existen las limitaciones probatorias del procedimiento registral, sino que las partes podrán aportar al proceso los documentos y medios de prueba que estimen pertinentes, de acuerdo con la ley.

VIII PRINCIPIO DE PUBLICIDAD

El principio de publicidad debe ser enfocado bajo dos aspectos.

1. Publicidad material

Bajo este aspecto, la publicidad registral se relaciona con los efectos de la inscripción y tiene dos manifestaciones: a) El principio de legitimación establecido a favor del titular inscrito; y b) El principio de fe pública registral consagrado en beneficio del tercero que adquiere de buena fe un derecho del titular inscrito.

En opinión de la doctrina, el principio de publicidad en sentido material se identifica con una presunción de exactitud del registro que opera con distinta intensidad: a) como presunción iuris tantum a favor de todo titular registral y b) como presunción

iuris et de iure a favor del tercero que adquirió un derecho real de quien no era titular, pero que aparecía como tal en el Registro[56].

A la publicidad en sentido material -en sus dos manifestaciones- se refiere la primera parte del artículo 13 de la LRPN según el cual:

“Principio de publicidad

La fe pública registral protege la verosimilitud y certeza jurídica que muestran sus asientos....”.

A continuación nos referiremos a los principios de legitimación y fe pública registral como manifestaciones de la publicidad en sentido material.

A. Principio de legitimación

a) Concepto

En virtud de este principio, los asientos del Registro se presumen exactos y veraces y, por consiguiente, el titular registral reflejado en los mismos se le considera legitimado para actuar en el comercio inmobiliario y en el proceso como tal titular[57]; es decir, la legitimación registral es la idoneidad del que aparece como titular según un asiento registral para actuar tanto en el ámbito extra judicial como en el judicial, por cuanto, se le considera titular en la forma que determinan los asientos de registro en razón de que dichos asientos se presumen exactos y veraces.

Así, esta definición gira alrededor de dos ideas conexas: La presunción de exactitud y la legitimación (aparente) del titular registral.

La presunción de exactitud de los asientos registrales es una presunción iuris tantum que solo puede desvirtuarse mediante decisión judicial debido a que los asientos registrales están bajo la salvaguarda de los tribunales. Es decir, no cabe alteración de su contenido sino por declaración judicial. Esta presunción iuris tantum aprovecha al titular registral en general.

Por otra parte, conviene tener en cuenta que los asientos registrales además de presumirse exactos, tienen una especial eficacia probatoria, puesto que surten todos los efectos jurídicos que corresponden a los documentos públicos (LRPN, artículo 25). Es decir, además de la legitimación registral que deriva de la presunción iuris tantum de exactitud de los asientos, dichos asientos configuran un medio de prueba especial puesto que la ley les confiere la eficacia probatoria del documento público.

Como consecuencia de la presunción de exactitud, el favorecido por ella, esto es, el titular registral, tiene la legitimación[58] para actuar como tal en el ámbito civil, procesal, administrativo etc.; es decir, como los asientos del Registro se presumen exactos mientras no se demuestre lo contrario, la ley presume iuris tantum que los derechos inscritos existen y pertenecen a quien aparece como tal según el Registro quien tiene, por tanto, en razón del contenido que reflejen los asientos, la posibilidad, idoneidad o reconocimiento legal para actuar en la vida jurídica como titular del derecho, independientemente de que, en la realidad, lo sea o no lo sea (legitimación aparente). En otras palabras, la legitimación registral es la idoneidad

que confiere la ley al que aparece como titular en un asiento registral para actuar en el tráfico jurídico y en juicio, como tal titular, prescindiendo de si tal asiento coincide o no con la verdadera titularidad del derecho subjetivo.

Conviene tener en cuenta que la facultad de disponer únicamente la tiene el verus dominus puesto que conforme a los principios generales del derecho nemo dat quon non habet.

Ahora bien, en virtud de la presunción de exactitud del contenido del registro, el titular registral se presume iuris tantum titular verdadero del derecho inscrito a su favor. Esta presunción mientras no sea desvirtuada por decisión judicial opera para todos los efectos legales y, por tanto, coloca al titular registral en la situación de comportarse como si fuera titular verdadero. En la generalidad de los casos, el titular registral lo será también en la realidad. Por tanto, al disponer del derecho registrado estará disponiendo de su propio derecho. Ahora bien, si el titular registral no es el titular real del derecho enajenado y dispone de él incurrirá en responsabilidad civil y penal por su actuación[59].

Ciertamente, el tráfico inmobiliario se haría muy lento y engorroso si el adquirente tuviera que averiguar en cada caso la titularidad del derecho real objeto de su adquisición. Por ello, la legitimación registral hace presumir que el derecho inscrito le pertenece a quien según el registro figura como su titular. Y en virtud del principio de la fe pública registral (infra, N° VIII 1.3) se protege al tercero que confiado en los datos del Registro adquiere del titular inscrito y se lo mantiene en su adquisición aunque tal titular inscrito no sea el titular verdadero del derecho enajenado (adquisición a non domino).

Por tanto, la legitimación registral no equivale a facultad para disponer del derecho ajeno. Lo que pasa es que como la situación normal es la de coincidencia entre la realidad registral y la extraregistral, en atención a la apariencia que la titularidad registral determina, se protege al tercero que de buena fe adquiere confiado en los datos del Registro, esto es, en la legitimación aparente del disponente y se lo mantiene en su adquisición. En definitiva, como indica Roca Sastre, todo se reduce a una apariencia registral de titularidad con todas sus consecuencias[60].

En conclusión, la legitimación registral es una legitimación aparente que combinada con el principio de la fe pública registral permite al titular registral conducirse como verdadero dueño del derecho inscrito a su favor, con lo cual el negocio jurídico celebrado por el titular registral produce sus efectos a favor del tercer adquirente de buena fe y éste se mantiene firme en su adquisición aunque no haya adquirido del verdadero dueño.

Como expresa Ángel Cristóbal Montes: “Pero con ser el más importante, no todo el efecto del principio de legitimación se agota en la esfera procesal, porque en el ámbito sustantivo y mediante el juego combinado del principio de la fe pública logra también el favorecido por aquél una verdadera legitimación para el tráfico, la denominada legitimación por la apariencia, y ello en virtud de que quien contrata con él adquiere firmemente, por más que no sea titular real del derecho que en el Registro aparece a su favor, de lo que resulta que si la facultad de disponer es exclusiva del verus dominus, en cuanto forma parte del contenido del derecho, la legitimación registral sitúa al titular según el Registro en la posibilidad de comportarse como legítimo dueño o titular verdadero de los derechos registrados,

lo que, a no dudar, vigoriza de sobremanera la posición jurídica del titular registral, tanto en el campo teórico como en el práctico”[61].

b) Fundamento

El principio de legitimación encuentra su fundamentación en la preservación del valor seguridad jurídica que consagra el artículo 299 de la Constitución. Además, se fundamenta en la necesidad de proteger la publicidad de los asientos registrales.

Pero, adicionalmente, este principio se basa en que se supone que solamente accederán al registro aquellos títulos que reúnan los requisitos legales, esto es, los títulos válidos y perfectos, en virtud del control de legalidad que ejerce el Registrador (función calificadora). De allí que sea perfectamente razonable concluir que los asientos registrales estén amparados por la presunción de exactitud registral. Las exigencias del tracto sucesivo y del principio de especialización así como la adopción del sistema de folio real añaden mayor fundamento a esta presunción. Sin embargo, en Venezuela la posibilidad de que ingresen al Registro documentos no auténticos (supra, Sección VII 3.F.a) resta fuerza a esta fundamentación de la presunción de exactitud de los datos registrales.

Finalmente, pensamos que la legitimación registral constituye una aplicación del principio constitucional del derecho a la tutela judicial efectiva consagrado en el artículo 20 de la Constitución según el cual el titular registral tiene el derecho a ser demandado antes de ser afectado o menoscabado registralmente en su derecho. Es decir, al titular registral, como manifestación de la tutela judicial efectiva, le asiste el derecho de ser tratado como titular verdadero mientras no sea desvirtuada judicialmente la titularidad que resulte de los asientos registrales.

c) Consagración legal

Al principio de legitimación, como manifestación de la publicidad registral en sentido material se refieren, en forma ambigua, incompleta y poco técnica, los artículos 13, 25 y 41 así como la Exposición de Motivos de la LRPN[62].

Como indicamos poco antes, la misión del Registro Inmobiliario es garantizar la seguridad y certeza jurídica de los derechos inscritos. Por ello, el artículo 13 de la LRPN establece que la fe pública registral protege la verosimilitud y certeza jurídica que muestran sus asientos. Esta disposición legal consagra la presunción de verdad legal del Registro que, como antes señalamos, opera en dos grados: uno *iuris tantum*, a favor de todo titular registral (legitimación registral), y otro, *iuris et de iure*, para convertir en propietario a quien adquirió de quien no era dueño, pero que aparecía como tal en el Registro (fe pública registral).

Ahora bien, precisamente porque los asientos se presumen exactos mientras no se demuestre lo contrario, la Exposición de Motivos de la Ley señala que “los asientos registrales están bajo la salvaguarda de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud”. Es decir, sólo porque hay presunción de exactitud, hay salvaguarda de los asientos por los tribunales.

La tutela judicial del Registro produce las siguientes consecuencias:

- 1) Los asientos registrales producen todos sus efectos mientras subsisten.

2) Los tribunales de justicia son los únicos órganos competentes para declarar la inexactitud de los asientos registrales. El artículo 41 de la LRPN establece, en tal sentido, que los asientos registrales en que consten los actos o negocios jurídicos nulos o anulables solamente pueden ser anulados por sentencia definitivamente firme. Ni los Registradores ni la Dirección Nacional de Registro y del Notariado pueden modificar, por sí mismos, un asiento inexacto. Practicado un asiento el mismo no puede ser modificado en sede administrativa.

Además, el Registrador tiene que someterse a los asientos anteriores o previos y no puede para practicar un nuevo asiento, reconsiderar o recalificar uno anterior o previo. Aún cuando el título cuya inscripción se le solicita tenga su base en un asiento anterior que, en su criterio, contenga una irregularidad (por ejemplo, porque el acto inscrito sea inválido o ineficaz), el Registrador tiene que registrar el acto, y

3) La sentencia que declare la nulidad de un acto inscrito tiene que ordenar la cancelación del asiento en que conste el acto en cuestión. De lo contrario se llegaría a la absurda conclusión de que los tribunales declararían una situación jurídica distinta a la que por ley están obligados a salvaguardar[63]. De allí que para impugnar un acto inscrito, el actor deberá también impugnar el asiento registral que lo contenga.

Por último, en cuanto a la eficacia probatoria de los asientos, el artículo 25 de la LRPN establece que los asientos e información registrales contenidos y emanados oficialmente del sistema registral surtirán todos los efectos jurídicos que corresponden a los documentos públicos.

Con base en las disposiciones legales antes citadas, y aun cuando no exista una norma legal que así lo disponga enfáticamente, podemos concluir que en virtud de la legitimación registral se presume, salvo declaración judicial en contrario, que lo inscrito existe y pertenece al titular registral en la forma que expresa el correspondiente asiento. Esto es, a los fines y efectos legales consiguientes, se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo[64].

Así pues, la inscripción registral desempeña con respecto a los bienes inmuebles, la misma función legitimadora que la posesión sobre los bienes muebles.

Recapitulando, el Registro Inmobiliario se presume exacto mientras judicialmente no se declare lo contrario; se presume que el derecho inscrito existe y corresponde al titular registral, en la forma determinada por el asiento respectivo. Al titular según registro se le exonera de la carga de probar su condición de titular verdadero y la contraprueba respectiva corresponderá al interesado en desvirtuar el contenido de los asientos registrales; la demostración o prueba en contrario deberá encaminarse a destruir dicha presunción para lo cual el interesado deberá demostrar que aquel derecho real inscrito no existe o que el verdadero titular es distinto del que aparece como tal según los asientos del Registro, a cuyo efecto el interesado deberá aportar los medios de prueba adecuados en cada caso, teniendo en cuenta, como indicamos con anterioridad, que los asientos del Registro surten los efectos jurídicos que corresponden a los documentos públicos (LRPN, artículo 25).

Del mismo modo se presume extinguido el derecho a que se refiere un asiento cancelado, mientras los tribunales no declaren la inexactitud del respectivo asiento. En este caso, la carga de la prueba de la existencia del derecho inscrito corresponderá al interesado en desvirtuar el contenido del asiento a cuyo efecto deberá demostrar que este derecho existe a pesar de estar cancelado su asiento para lo cual deberá aportar, en cada caso, los medios de prueba adecuados para enervar o destruir la presunción de exactitud registral.

d) Ámbito de la presunción de la exactitud registral

La presunción iuris tantum de verdad legal de los asientos registrales comprende los siguientes aspectos del derecho inscrito:

1) Se presume que el derecho inscrito existe erga omnes, y especialmente, frente a quien trate de desconocerlo o de invocar su no existencia o extinción. A la inversa, se presume que el derecho cancelado no existe.

Además, en la eventualidad de colisión entre el derecho real inscrito y el no inscrito, tiene prioridad el primero. Es decir, se presume la inexistencia del derecho real no registrado cuando entre en colisión con el derecho real inscrito. Asimismo, en caso de colisión entre el derecho de propiedad inscrito sin cargas o limitaciones y las cargas o limitaciones a la propiedad no registradas, prevalece la situación que refleja el registro. Es decir, los derechos reales o cargas no inscritos se presume que no existen frente a la propiedad registrada como libre de cargas. Desde luego, se trata de presunciones iuris tantum desvirtuables por sentencia que declare la inexactitud de los asientos registrales.

2) Se presume la titularidad del derecho según conste en el asiento respectivo. Si éste muestra un solo titular del derecho, se presume su titularidad única. Si el Registro refleja una titularidad a favor de varias personas, se presume la titularidad plural del derecho.

3) La presunción de exactitud se extiende también al título, entendido éste como causa de adquisición, que aparezca reflejado en el correspondiente asiento del Registro (título en sentido material).

4) Se presume que el derecho existe con la extensión que reflejen los datos del Registro, esto es, en la forma que determine el asiento respectivo lo que tiene relevancia en relación con las cargas o limitaciones de carácter real que lo afecten[65].

e) Eficacia de la legitimación registral

1) La presunción de exactitud de los asientos registrales es iuris tantum y, por tanto, desvirtuable mediante la prueba en contrario que acredite la inexactitud de los datos registrales. Si bien la ley le otorga presunción de verdad legal a los bienes o derechos inscritos, el artículo 41 establece, sin lugar a dudas, que los asientos registrales en que consten actos nulos o anulables pueden ser anulados por sentencia definitivamente firme; y la Exposición de Motivos expresa que “Los asientos registrales están bajo la salvaguarda de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud”, lo que reitera la eficacia iuris tantum de la presunción de exactitud del contenido del Registro.

2) Para hacer valer la presunción que la ley establece a su favor, al titular registral le bastará con acreditar su carácter mediante la certificación del acto o derecho inscrito que le expida el Registrador (LRPN, artículo 37) sin necesidad de aportar el título que acredite la propiedad o derecho real. Esta situación, sin duda, confiere al titular inscrito una posición procesal privilegiada puesto que como actor, demandado o tercero no tendrá que exhibir más títulos ni prueba de su derecho que la certificación del Registro, correspondiendo a quien pretenda contradecir la inscripción –o la cancelación– demostrar la inexactitud registral. Sin embargo, puede ser aconsejable, para evitar problemas o inconvenientes, promover en juicio los títulos o la prueba documental que acredite el derecho, puesto que si en juicio la contraparte del titular inscrito desvirtúa la presunción de exactitud del contenido de los datos de registro pudiera precluirle al interesado la oportunidad para promover otros medios de prueba para demostrar su titularidad[66].

Así, para el ejercicio de la acción reivindicatoria le bastará al titular registral, para acreditar su condición de propietario, presentar la correspondiente certificación registral. Por otra parte, el titular registral será, en principio, el legitimado pasivo para sostener el juicio de reivindicación. De otro lado, quien figure en el Registro Inmobiliario como propietario de un inmueble o de otra construcción arraigada al suelo será, en principio, el legitimado pasivo para sostener el juicio de responsabilidad civil por daños causados por la ruina de éstos ex artículo 1.194 del Código Civil.

3) Como indicamos anteriormente, corresponderá a quien invoque la inexactitud del contenido del registro, demostrar que el asiento respectivo no se corresponde con la realidad jurídica extraregistral. A tales efectos, el interesado deberá aportar los medios de prueba que sean adecuados para enervar o destruir la presunción de exactitud registral, tomando en cuenta, como indicamos poco antes, que la ley confiere a los asientos registrales la eficacia probatoria del documento público (LRPN, artículo 25).

De no lograr el interesado contradecir la inscripción, la misma subsistirá hasta que el asiento sea declarado inexacto o anulado en otro proceso judicial.

4) No consagra la ley ni puede inferirse de su articulado ninguna presunción de que el titular inscrito tenga la posesión de la propiedad[67] o derecho real inscrito a su favor.

5) Como indicamos anteriormente, la legitimación registral no confiere al titular registral la facultad de disponer del derecho registrado, puesto que ésta solo corresponde al verus dominus. Sin embargo, en atención a la fe pública registral, se protege al tercero que de buena fe adquiere del titular registral confiado en los datos que el Registro arroja (legitimación aparente), manteniéndosele en su adquisición.

B. Principio de fe pública registral

a) Introducción

Hemos señalado que el principio de publicidad en sentido material se traduce en una presunción de exactitud de los asientos registrales; que esta presunción es iuris tantum a favor de todo titular registral (principio de legitimación) y iuris et de iure a favor del tercer adquirente que adquirió a non domino de quien no era titular,

pero que como tal figuraba en el Registro (principio de fe pública registral). Así, cuando la presunción de exactitud de los asientos registrales opera en forma *iuris et de iure* a favor del tercer adquirente que de buena fe ha contratado con base en el contenido del Registro, se configura el principio de fe pública registral en virtud del cual, en protección de la seguridad del comercio inmobiliario, al adquirente que adquiere en estas condiciones se le mantiene en su respectiva adquisición aún cuando su transmitente no fuese titular del derecho enajenado.

b) La protección registral del adquirente en el sistema francés y en el sistema germánico

Creemos conveniente abordar el tema de la fe pública registral con una breve descripción de los dos principales sistemas de protección registral del adquirente: el sistema francés y el sistema germánico.

El sistema registral francés está estructurado para proteger al adquirente de una venta anterior por parte del transmitente y se expresa en el principio según el cual “lo no inscrito no perjudica al que inscribe”. Este sistema protege la diligencia en la inscripción registral: en un supuesto de doble venta adquiere la cosa el primero de los compradores que inscribe, sin más requisitos (no se exige ni que haya adquirido de un titular registrado, ni que su adquisición sea a título oneroso, ni que adquiera de buena fe, es decir, ignorando la existencia de una venta anterior).

Es el principio de la fe pública registral en su vertiente de presunción negativa de veracidad, es decir, se niega eficacia frente al tercer adquirente a todo aquello que en el Registro no conste (Registro Integro: Lo no inscrito no perjudica al que inscribe). Pero, este sistema no protege al adquirente de un vicio en la titularidad del transmitente. Es decir, el sistema no garantiza ni la validez del título del enajenante ni la del de sus causantes. Por tanto, la nulidad, revocación, resolución o rescisión de cualquiera de estos títulos alcanza y perjudica a todos los adquirentes posteriores.

En cambio, el sistema registral germánico protege el tercero que adquiere confiando en los datos del registro. Este sistema protege la confianza que el Registro suscita en el tercero y, por consiguiente, el que adquiere de un titular inscrito, adquiere el derecho tal como aparece en el Registro, aunque el transmitente no sea el verdadero titular o lo sea con un vicio que afecte su titularidad, o esté gravado con una carga no registrada. También se exige, para la protección del adquirente, su buena fe y que su adquisición sea a título oneroso. En este sistema, así como en el francés, se requiere que el tercer adquirente protegido registre su adquisición, requisito común a todo sistema de protección registral.

En el sistema germánico el principio de fe pública registral opera no solo como presunción negativa de veracidad, sino también en dirección positiva, esto es, como presunción positiva de veracidad: Para el tercer adquirente, el derecho del tradens tiene la existencia y extensión que resulten del Registro (Registro Exacto). Así, el contenido del Registro se presume no solo completo sino que para el tercer adquirente se presupone, además, exacto con una presunción *iuris et de iure*.

En fin, por razones de seguridad del tráfico inmobiliario, el sistema germánico consagra no sólo la eficacia negativa o preclusiva de la publicidad: El que inscribe

su derecho se halla a salvo de las impugnaciones y ataques que provengan de quienes no hayan inscrito su derecho o lo hayan hecho con posterioridad, sino que asegura al tercer adquirente de buena fe que será mantenido en su titularidad aún en el caso de que existan vicios o irregularidades en la titularidad del enajenante, lo que constituye la presunción positiva de veracidad de los asientos registrales que supone una excepción a los principios *resoluto iure dantis resolvitur ius accipientis* y *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*.

c) Concepto

El principio de la fe pública registral resume el efecto más típico e intenso de la publicidad registral en los sistemas de influencia germánica: La equiparación a favor del tercer adquirente de buena fe de la apariencia registral a la realidad de las cosas. Como indica Gordillo: “En virtud de la fe pública registral, para tal tercero, lo que el Registro publica, vale, aunque no lo sea, como si fuera la realidad. Positiva y negativamente: lo que el Registro publica es como si existiera o fuera cierto –presunción, ahora *iuris et de iure*, de exactitud–, y lo que en el Registro no aparece es como si no existiera –presunción, ahora indiscutida, e igualmente *iuris et de iure* –, de integridad registral”[68]

Así, se entiende por fe pública registral la presunción *iuris et de iure* que la ley confiere al Registro Inmobiliario en virtud de la cual lo que éste publica en relación con la existencia y extensión de los derechos reales se considera incontrovertiblemente completo y exacto, esto es, íntegro y veraz, a favor del tercer adquirente de buena fe que contrata confiado en los datos que el Registro expresa.

d) Función

Como indicamos poco antes, la fe pública registral se configura como una presunción *iuris et de iure* de exactitud e integridad de los asientos del Registro a favor del tercer adquirente de buena fe.

Así concebida la fe pública tiene una doble función que Roca Sastre resume en los siguientes términos: “1º- El contenido registral se presume exacto, de modo que el tercero que adquiere un derecho confiado en lo que el Registro expresa, deviene propietario o titular de tal derecho y con la extensión y contenido con que aparece el mismo registrado, aunque el transferente o titular inscrito no sea propietario o titular del derecho de que se trata, o que éste sea en realidad de extensión o contenido distinto. Es una presunción positiva de veracidad. 2º- El contenido registral se presume íntegro, de manera que el tercero pueda rechazar cuantos derechos, títulos, acciones o hecho no estén inscritos o reflejados en el Registro, los cuales deben considerarse inexistentes en cuanto puedan perjudicar o afectar al tercer adquirente que contrata confiado en los libros hipotecarios, aunque aquéllos existan en la realidad jurídica, pues ante él, el Registro ha de reputarse completo, o sea, que agota la realidad jurídica. Es una presunción negativa de veracidad”[69].

e) Fundamento

El principio de fe pública registral se fundamenta en la necesidad de proteger la seguridad del comercio inmobiliario. Para proteger de toda posibilidad de impugnación las adquisiciones que efectúen los terceros que adquieren confiados en los datos que refleja el Registro, la ley reputa completo, exacto e

incontrovertible en beneficio de estos terceros el contenido de los asientos registrales, aunque no concuerden con la realidad jurídica. En fin, son las exigencias del tráfico inmobiliario las que determinan que el Registro se repute irrefutablemente íntegro y veraz de forma tal que la confianza del tercero que adquirió con base a los datos del Registro no se vea defraudada bajo ningún respecto.

f) El sistema registral consagrado en el Código Civil (artículo 1.924)

El artículo 1924 del Código Civil expresa: “Los documentos, actos y sentencias que la Ley sujeta a las formalidades del registro y que no hayan sido anteriormente registrados, no tienen ningún efecto contra terceros, que por cualquier título, hayan adquirido y conservado legalmente derechos sobre el inmueble”.

Esta disposición legal recoge el principio de la fe pública registral en su faceta negativa: lo no inscrito no perjudica al que inscribe. Esto es, el tercero que inscribe su derecho queda protegido de las transferencias de propiedad o de las constituciones o transmisiones de otros derechos reales no inscritas o inscritas con posterioridad a la suya. Así, por ejemplo, quien enajene un bien inmueble mediante documento privado puede enajenarlo de nuevo por documento registrado, en cuyo caso esta segunda enajenación prevalecerá sobre la primera. El primer adquirente no podrá oponer su título no registrado al segundo que registró el suyo.

Pero, esta disposición legal no garantiza la validez de la titularidad del enajenante o la de los causantes de éste. Por tanto, la nulidad, resolución, revocación o rescisión de una cualquier de estas titularidades, afecta y perjudica a todos los adquirentes posteriores[70]. El tercer adquirente se halla protegido de quien no registró su adquisición, pero no de las impugnaciones derivadas de la invalidez del título del enajenante o de la invalidez de la titularidad de los causantes de éste. Piénsese, por ejemplo, en la invalidez de la adquisición del enajenante por incapacidad o vicio del consentimiento en cuyo caso al declararse la nulidad del título del enajenante caerá el título del tercero que adquirió de éste (tercer adquirente)[71].

Sólo en forma parcial y fragmentaria, en contados casos, se consagra en el Código Civil Venezolano la faceta positiva de la fe pública registral. Estos casos son la acción pauliana (artículo 1.280), la acción por simulación (artículo 1.281), la acción de rescisión por lesión (artículo 1.350), la acción de revocación de la donación por ingratitud del donatario o por superveniencia o existencia de hijos del donante (artículo 1.466) y la acción de resolución de la permuta por evicción (1.562) en las cuales la declaratoria con lugar de alguna de estas acciones no perjudica las adquisiciones efectuadas por terceros que hayan registrado su título con anterioridad al registro de la demanda. Pero, en todos los demás casos, la invalidación, revocación, rescisión, resolución o reducción de la titularidad del transferente afectará a todos los adquirentes posteriores en virtud de la aplicación de las reglas *resoluto iure dantis resolvitur ius accipientis* y *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*[72].

No hay pues en el Código Civil una norma general que ampare al tercero que efectúe su adquisición confiando en la información que arroje el Registro, frente a los vicios e irregularidades que afectan la titularidad de su causante o la de los titulares registrales anteriores[73]. Tampoco consagraban este principio las leyes de Registro Público anteriores a la actualmente vigente. La jurisprudencia de

nuestros tribunales con anterioridad a la entrada en vigencia de la nueva LRPN sostuvo que el sistema registral venezolano no consagraba la fe pública registral, entendida ésta como una presunción iuris et de iure de veracidad de los asientos registrales en protección del tercer adquirente de buena fe[74].

g) ¿Consagra la LRPN el principio de fe pública registral?

En forma similar a lo que ocurre con el principio de legitimación, la LRPN no consagra enfáticamente el principio de la fe pública registral en materia inmobiliaria[75]. En efecto, no dispone esta ley que quien adquiere la propiedad o otros derechos reales sobre bienes inmuebles, fundándose de buena fe sobre una inscripción del Registro, será mantenido en su adquisición.

La LRPN se limita a señalar en el artículo 13 al tratar del principio de publicidad que: “La fe pública registral protege la verosimilitud y certeza jurídica que muestran sus asientos”. En el artículo 23 ejusdem se expresa que: “La misión de los Registros es garantizar la seguridad jurídica de los actos y de los derechos inscritos, con respecto a terceros, mediante la publicidad registral”. Por su parte la Exposición de Motivos de la Ley expresa textualmente que: “El propósito fundamental de los Registros y Notarías es garantizar, mediante la publicidad registral, la certeza y la seguridad jurídica de los bienes o derechos inscritos, otorgándoles la presunción de verdad legal, oponible a terceros”. Finalmente el artículo 59 de la LRPN, referente al Registro Mercantil establece: “Fe Pública. La declaración de inexactitud o nulidad de los asientos del Registro Mercantil no perjudicará los derechos de terceros de buena fe adquiridos conforme a derecho”.

Vale la pena destacar que la LRPN se refiere a la fe pública registral como una manifestación del principio de publicidad. Se nota aquí la influencia de la doctrina germánica en donde la legitimación registral y la fe pública registral integran un único principio: El principio de publicidad (Publizitätsgrundsatz), del cual aquéllas vienen a constituir dos manifestaciones parciales y complementarias[76]. Recuérdese que en opinión de muchos autores, el principio de publicidad se identifica con una presunción de exactitud del Registro que opera en dos grados: uno, iuris tantum a favor de todo titular registral, y otro, iuris et de iure, para hacer adquirir la propiedad a quien contrató con quien no era dueño pero que como tal figuraba en los libros del Registro.

Si bien la formulación del principio de la fe pública registral en materia mercantil es clara puesto que en forma enfática el artículo 59 la proclama, la LRPN no indica expresamente, en materia de Registro Inmobiliario que la declaración de inexactitud de los asientos registrales no afecta ni menoscaba los derechos de terceros de buena fe que hubiesen efectuado sus adquisiciones fundados en los datos registrales. Tampoco contiene la ley una declaración expresa de que el Registro se presume iuris et de iure íntegro y exacto a favor del tercer adquirente que adquiere confiado en el contenido del Registro.

Sin embargo, creemos que a esta conclusión debe llegarse. Los siguientes argumentos militan a favor de la tesis de que la LRPN consagra el principio de la fe pública registral no sólo en su aspecto negativo: lo no inscrito no perjudica al que inscribe (presunción negativa de veracidad: Registro Completo), sino también en su faceta positiva: lo inscrito existe y subsiste (presunción positiva de veracidad: Registro Exacto):

1) Como indicamos al comienzo mismo de estas páginas, quizás la mayor utilidad de los principios inmobiliario–registrales estriba en que se trata de normas cuya formulación ha sido convencionalmente abreviada, de forma tal que con una sola palabra o mención se da a conocer una determinada regulación jurídica. Por tanto, cuando el artículo 13 de la LRPN consagra el principio de la fe pública registral como manifestación de la publicidad (en sentido material), con esta sola expresión, a nuestro modo de ver, se da a entender que la ley confiere a los asientos registrales el carácter de presunción iuris et de iure de integridad y veracidad a favor del tercer adquirente que de buena fe contrata confiado en los datos que el Registro expresa, puesto que este y no otro es el significado que se atribuye a la mención fe pública registral en el Derecho Registral Inmobiliario. No era necesario que el legislador entrara a definir lo que se entiende por fe pública registral, puesto que no es su función definir sino prescribir u ordenar.

2) Según el tenor literal del artículo 13 de la LRPN, la fe pública registral protege la “verosimilitud y certeza jurídica” que muestran sus asientos. La “verosimilitud” y “certeza jurídica” que constituyen los atributos de la presunción con que la ley inviste a los asientos registrales denotan la idea de exactitud de los datos que contienen -o que la ley presume que contienen- dichos asientos. Así, el Registro no solo se presume íntegro, sino verdadero, cierto, esto es, exacto. Y si conforme a lo dispuesto en el artículo 23 ejusdem la misión de los Registros es garantizar la seguridad jurídica de los actos y de los derechos inscritos, con respecto a terceros; se tiene que el contenido del Registro se considera siempre exacto en beneficio del tercero que adquiera confiado en los datos del Registro, el cual, en consecuencia, puede estar completamente seguro de su adquisición en los términos que el Registro expresa.

Por consiguiente, con estricta base legal, se concluye que el tercero que adquiere confiado en los datos que arroja el Registro se encuentra a salvo de los efectos de las acciones de impugnación procedentes de defectos en la titularidad del tradens que no exteriorice el Registro. Es decir, respecto del tercer adquirente que confió en lo manifestado registralmente, la inscripción convalida los vicios o defectos del título de su causante –o, de causantes anteriores- que no refleje el Registro. Lo que nos conduce a postular que tal como ocurre en materia mercantil (artículo 59), la declaratoria de nulidad de los actos jurídicos que consten en el Registro Inmobiliario que alude el artículo 41 de la LRPN no perjudica los derechos de los terceros de buena fe adquiridos conforme a derecho.

3) De no existir el principio de la fe pública registral, el Registro Inmobiliario se haría en buena medida inoperante y, ciertamente, no cumpliría –como no ha cumplido hasta ahora– su misión de “garantizar la seguridad de los actos y derechos inscritos con respecto a los terceros” en el comercio de bienes inmuebles ex artículo 23 de la LRPN. De acuerdo con esta disposición legal, la seguridad del tráfico inmobiliario debe ser el norte y guía del sistema registral. Y, ciertamente, la legitimación registral no sería suficiente para garantizar por si sola el tráfico inmobiliario, si quien contrata de buena fe, apoyándose en el Registro, no tuviera la seguridad de que sus declaraciones son incontrovertibles. El comercio inmobiliario no se encuentra asegurado si el Registro no protege al tercero que adquiere confiado en la apariencia jurídica que manifiesta el Registro. Pues bien, a lograr esta finalidad y a salvaguardar estas exigencias atiende, precisamente, la fe pública registral que alude el artículo 13 ejusdem.

4) El no reconocimiento del principio de fe pública registral en los términos antes expuestos, se insiste, haría que el sistema registral fuera intrínsecamente negador de la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario. Ya hemos señalado que el Registro tiene como misión asegurar la seguridad jurídica de los actos y de los derechos inscritos con respecto a terceros. Es decir, el punto de partida del Registro es que debe ser base suficiente para la completa confianza de los terceros de buena fe. El tráfico exige que el Registro sea instrumento de seguridad completa, de confianza que no pueda verse defraudada. A esto contribuye el sistema de inmatriculación por bienes inmuebles o folio real, la exigencia del tracto sucesivo, el principio de legalidad, la calificación registral y, ciertamente, la fe pública registral.

5) Conviene tener en cuenta que de acuerdo con el Código Civil, están sometidos a Registro únicamente las demandas a que se refieren los artículos 1.279, 1.281, 1.350, 1.466 y 1.562. Esto es, deben registrarse conforme al Código Civil, la acción pauliana, la demanda de simulación, la demanda de rescisión por causa de lesión, la acción de revocación de las donaciones por ingratitud del donatario o por superveniencia o existencia de hijos o descendientes del donante, y la demanda de resolución de la permuta en caso de evicción (Código Civil, artículo 1.921, numeral 2º).

En cambio, de acuerdo con la nueva LRPN, deben anotarse ahora en el Registro Inmobiliario todas las demandas y medidas cautelares sobre la propiedad de bienes y derechos determinados, y cualesquiera otras sobre la propiedad o derechos reales, o en las que se pida la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre inmuebles (LRPN, artículo 42).

Al haber consagrado la LRPN una presunción de exactitud de los asientos registrales (artículo 13) y ordenado la anotación provisional de todas las demandas relativas a la propiedad o a otros derechos reales sobre bienes inmuebles, lo ha hecho no solo con el propósito de dar a conocer a los terceros cualquier eventualidad que pueda repercutir en la titularidad registral, sino para protegerlos y ponerlos a cubierto de los peligros que pudiera significar para ellos el que se omita la anotación provisional ordenada por la ley.

En efecto, al haberse apartado la nueva ley del sistema registral francés, la publicidad a que se refiere el artículo 42 de la LRPN no debe entenderse ordenada por el legislador simplemente para informar al tercero sobre algo que pueda interesarle, sino para inmunizarle frente a ello, cuando a pesar de la existencia de la obligación de efectuar la publicación respectiva, la misma no se realiza. Por lo cual, la omisión de dicha publicación produce la consecuencia fundamental de impedir que los efectos de la declaratoria con lugar de la demanda relativa a bienes inmuebles cuya publicación fue omitida, alcancen al tercero que adquirió del titular inscrito con anterioridad a la fecha del registro de la demanda en cuestión. De lo contrario, no tendría ningún sentido ni se explicaría la exigencia de la anotación provisional de las demandas relativas a la propiedad o a otros derechos reales sobre inmuebles que contiene la nueva ley.

Por consiguiente, en el caso de que por uno u otro motivo no se efectúe la anotación provisional de la demanda que se refiera a la propiedad o a la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre inmuebles, la sentencia que afecte la titularidad del transmitente no producirá efecto frente al tercero que adquirió el inmueble de buena fe confiado en los datos del Registro y que inscribió su título con anterioridad al registro de la demanda

contra su causante. De allí que la adquisición del tercero una vez registrada no podrá invalidarse ni resolverse en virtud del ejercicio de las acciones contra la titularidad del transmitente, cuando éstas no aparezcan exteriorizadas en el Registro mediante la oportuna anotación provisional de las respectivas demandas. En estos casos el Registro se tendrá como exacto en beneficio del adquirente, quien no será afectado ni menoscabado en su adquisición aunque resulte declarada la no existencia del derecho transmitido o gravado en el patrimonio del enajenante. En atención a lo dispuesto en el artículo 13 de la LRPN, la fe pública registral protegerá frente al tercero registral la verosimilitud y certeza jurídica de los asientos del Registro.

6) De lo anteriormente expuesto, se concluye que cuando la ley asegura mediante la publicidad registral la certeza y seguridad jurídica de los bienes o derechos inscritos, otorgándoles la presunción de verdad legal oponible a terceros y ordena que se anoten en forma provisional las demandas que los afecten, los casos singulares de eficacia sanante o convalidante de la publicidad registral a favor del tercer adquirente (Código Civil, artículos 1.279, 1.281, 1.350, 1.466 y 1.562) pasan a ser manifestaciones particulares de un principio general contenido en los artículos 13, 23 y 42 de la LRPN según el cual el Registro vale como exacto en beneficio del tercer adquirente que inscribió su título con anterioridad al registro de la demanda contra su transmitente. Este queda, en tal caso, por ende, cubierto por el ámbito protector que brinda la publicidad registral y no ve su adquisición afectada por la claudicación del título de su tradens. Solo así cobra sentido y significación la exigencia legal de la anotación provisional de las contingencias que puedan repercutir en la titularidad tabular.

h) La doctrina de la apariencia jurídica y la publicidad registral

h 1) El Registro Inmobiliario como mecanismo creador de apariencias formales

En Venezuela la protección del tercero que adquiere con base en los datos que arroja el Registro se fundamenta, además, en la naturaleza del Registro Inmobiliario como mecanismo creador de apariencias formales.

En efecto, bien sabido es que en Venezuela la propiedad se transmite solo consensu (Código Civil, artículos 796 y 1.161). Toda enajenación exige un acto o contrato intrínsecamente válido y la preexistencia del derecho enajenado en el patrimonio del transferente; de faltar este último requisito, la transmisión o gravamen es ineficaz aunque el acto sea válido.

Ahora bien, en algunas disposiciones legales en atención a la protección de la confianza en la apariencia jurídica, el legislador atempera el rigor del principio de la transmisión de la propiedad solo consensu. Así, de acuerdo con los artículos 794 y 1.162 del Código Civil, la posesión de bienes muebles produce, a favor del tercer adquirente de buena fe, el mismo efecto que el título y determina la adquisición de la propiedad, independientemente de que el transmitente sea o no titular del derecho enajenado. Es decir, la aplicación de las precitadas disposiciones legales hacen posible la adquisición a non domino de bienes muebles, esto es, adquirir a pesar de que el tradens no tenga poder de disposición sobre la cosa. Según los principios generales del Derecho Civil, la ausencia de este requisito impide la transmisión del derecho real al accipiens. Sin embargo, si éste se halla en el supuesto contemplado en los artículos 794 y 1.162 del Código Civil, adquirirá la propiedad o el derecho real enajenado. Esto se explica por aplicación de la teoría

de la apariencia jurídica. El accipiens ha confiado en una situación que ofrece signos razonables de corresponderse con la realidad, situación ésta que sirve de base a su adquisición, a pesar de que con arreglo a los principios generales del Derecho Civil no podría efectuarla. La apariencia sirve así como mecanismo de adquisición de derechos reales en determinados casos.

El Código Civil contempla otros supuestos de adquisición a non domino en los cuales se mantiene al adquirente en su adquisición a pesar de la inexistencia del derecho enajenado en el patrimonio del tradens[77]. En todos estos casos se trata, en definitiva, de proteger a quien adquirió confiando en signos aparentes que hacían verosímil la existencia del derecho enajenado en el patrimonio del tradens o la capacidad de enajenación por parte de éste.

La doctrina extranjera -puesto que en Venezuela no conocemos ningún estudio sobre la materia- admite que para la aplicación de la doctrina de la apariencia jurídica deben concurrir los siguientes requisitos:

- 1) Un requisito objetivo o material, que alude a la situación de hecho o fáctica en que se apoya el tercero o persona beneficiada por la apariencia.
- 2) Un requisito subjetivo o psicológico, que alude al estado personal de quien invoca en su favor la apariencia.
- 3) Un requisito formal, que se refiere al negocio jurídico realizado, cuando se trata de la adquisición de un bien o derecho.
- 4) Un requisito negativo, con el que se quiere significar que el Ordenamiento no haya excluido expresamente la aplicación de la doctrina de la apariencia jurídica[78].

Examinemos ahora si estos requisitos se cumplen en el supuesto de la adquisición efectuada por un tercero (tercero registral) confiando en los asientos registrales.

1) En el caso del adquirente conforme a los datos de Registro se configura plenamente el requisito objetivo o material que se exige para la aplicación de la doctrina de la apariencia jurídica puesto que lo normal es que quien aparece como titular registral, también es titular del derecho registrado. Los signos exteriores que arroja la publicidad registral son plenamente indicativos de una situación de regularidad jurídica. Es decir, la publicidad registral permite al tercero suponer razonablemente que el tradens es realmente dueño del bien inmueble que pretende enajenarle y que, por tanto, puede perfectamente hacerlo.

Conviene, además, tener en cuenta que la publicidad registral se configura como un servicio del Estado que se ejerce en interés de los particulares quienes, por tanto, al confiar en los datos que refleje el Registro no pueden quedar defraudados, so pena de quedar en entredicho el propio Estado. Por consiguiente, la publicidad registral que sirve de apoyo a la adquisición a non domino constituye, sin duda, el primer elemento de la apariencia jurídica para el tercer adquirente.

2) En cuanto al requisito subjetivo o psicológico de la apariencia, puede perfectamente presumirse que quien actúe apoyado en la apariencia registral está actuando prudentemente, esto es, cuando el tercero adquiere confiando en la publicidad registral actúa diligentemente. Si en un caso concreto los datos del

registro no se corresponden con la realidad jurídica se puede presumir sin más que el adquirente actuó de buena fe engañado y, por tanto, se configura el segundo requisito necesario para la aplicación de la doctrina de la apariencia jurídica. Quien alegue que el tercero conoció la discordancia entre realidad y apariencia deberá demostrarlo puesto que la buena fe se presume siempre; y quien alegue la mala deberá probarla (Código Civil, artículo 789).

3) En cuanto al requisito formal que alude al negocio jurídico realizado, se admite que la teoría de la apariencia no reviste interés alguno cuando el acto de adquisición es a título gratuito puesto que el tercer adquirente no sufre en tal caso perjuicio alguno por el hecho de reestablecerse la realidad jurídica y no tiene necesidad de ninguna protección especial[79]. Lo que nos conduce a postular que el tercer adquirente para beneficiarse de los efectos de la fe pública registral debe haber adquirido del titular inscrito por acto a título oneroso[80], es decir, su adquisición debe significarle una contraprestación o un sacrificio patrimonial (Código Civil, artículo 1.135).

4) Para que proceda la doctrina de la apariencia no basta que concurran los tres primeros requisitos. Es necesario, además, que la ley no excluya expresamente la aplicación de la apariencia (requisito negativo). Así ocurre, por ejemplo, en materia de bienes muebles sustraídos o extraviados en donde la posesión no equivale a título y, por consiguiente, el verus dominus puede reivindicarla de aquél que la tenga (Código Civil, artículo 794 in fine). En este caso pues, no hay reconocimiento de efectos para la apariencia porque el legislador estima más justo proteger al verus dominus. Tampoco se ampara la apariencia en el caso de actos ejecutados por el deudor fallido, después de la época de la cesación de pagos o en los diez días que preceden a dicha época y antes del juicio declaratorio de quiebra en razón de los efectos retroactivos de la declaración de quiebra (Código de Comercio, artículos 945 y 946). En estos casos, el adquirente del quebrado no queda protegido por la doctrina de la apariencia jurídica, no obstante concurrir los demás requisitos de aquélla.

Este requisito establecido en forma negativa que impide la aplicación de la doctrina de la apariencia jurídica no está presente en el supuesto de la adquisición por parte del tercero que confía en los datos del Registro. Por el contrario, la LRPN brinda protección al tercero registral. En efecto, al prescribir el artículo 13 que la fe pública registral protege la verosimilitud y certeza jurídica que muestran sus asientos; y el artículo 23, que el Registro Inmobiliario debe garantizar la seguridad jurídica de los actos y derechos inscritos, con respecto a terceros, está consagrado, a nuestro modo de ver, protección jurídica de orden legal a quien adquiere confiado en la apariencia que reflejan los datos del Registro.

De manera que no se trata en el caso concreto de que la ley prive de amparo a la situación de apariencia registral; al contrario la reconoce y consagra, puesto que presume la veracidad y exactitud de los datos registrales y ordena que el Registro Inmobiliario se organice en forma tal que dispense protección a los terceros que confían en la apariencia que aquél refleje; con lo cual, en nuestro criterio, la ley coloca la adquisición por parte del tercero registral en el ámbito objetivo de protección de la doctrina de la apariencia jurídica.

Por último, recuérdese que la presunción de exactitud e integridad del contenido del Registro es una presunción que opera con distinta intensidad, esto es, como presunción iuris tantum a favor de todo titular registral (principio de legitimación) y

como presunción *iuris et de iure*, para hacer adquirir la propiedad a quien adquirió a non domino de quien figuraba como dueño en los asientos del Registro (principio de la fe pública registral).

h 2) La apariencia jurídica y los principios generales del derecho

No se nos escapa la existencia de algunos principios generales del derecho contrarios a la eficacia de la doctrina de la apariencia. Estos principios son:

- 1) *Nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*
- 2) *Res inter alios acta aliis nec nocere nec prodesse potest* y
- 3) *Resoluto iure dantis resolvitur ius accipientis*.

En atención a los aludidos principios, no sería posible en derecho adquirir de quien nunca fue propietario o de quien siéndolo perdió luego esta condición. Surgiría entonces, la interrogante de si la protección jurídica de la apariencia constituye también un principio general de derecho[81] o si, por el contrario, se trata de situaciones de excepción a los principios generales antes aludidos. Si se concluye que los casos de apariencia que producen efectos jurídicos son excepciones a dichos principios generales, habría que concluir que los supuestos de apariencia a los cuales el derecho reconoce efectos jurídicos tendrán que estar consagrados legalmente y que no cabría su aplicación analógica para reconocerles efectos jurídicos en supuestos no previstos que guarden semejanza con los regulados[82].

Sin embargo, no es necesario entrar a discutir si la doctrina de la protección a la apariencia jurídica es un principio de carácter general o si los supuestos legales en que se la protege son casos de excepción a los aludidos principios generales puesto que, a nuestro modo de ver, en Venezuela la protección del tercero que adquiere con base en los datos del Registro, esto es, confiando en la apariencia registral, encuentra su fundamento en la presunción legal *iuris et de iure* de exactitud del contenido de los asientos registrales consagrada a favor del tercero registral (LRPN, artículo 13) y en que el Registro de acuerdo con la ley se organiza precisamente para garantizar la protección del tercero en sus adquisiciones (LRPN, artículo 23).

Por tanto, para concluir que, conforme a la ley, el tercero registral se mantiene en su adquisición cuando adquirió confiando en los datos del Registro aun cuando su transmitente no tenía en realidad la titularidad del derecho enajenado, no nos basamos, -por no ser ello estrictamente necesario- en la aplicación analógica al Registro Inmobiliario de la norma prevista para el Registro Mercantil en el artículo 59 de la LRPN según la cual la declaración de inexactitud o nulidad de los asientos del Registro Mercantil no perjudicará los derechos de terceros de buena fe adquiridos conforme a derecho. Tampoco para llegar a nuestra conclusión, es necesario aplicar analógicamente a la adquisición de bienes inmuebles por parte de terceros de buena fe amparados por la publicidad registral, la norma según la cual la posesión de bienes muebles equivale a título para el tercer adquirente de buena fe (Código Civil, artículo 794). Nos basamos, en cambio, como indicamos poco antes, en el carácter *iuris et de iure* de la presunción legal de certeza y exactitud del contenido de los asientos registrales en beneficio del tercer adquirente ex artículos 13 y 23 de la LRPN.

h 3) Comentario final

Sólo nos queda decir que lamentamos que la LRPN no haya plasmado en forma clara y enfática el principio de la fe pública registral, tal como lo hacen otros ordenamientos[83].

Ante la inexistencia de principios legales claramente formulados en materia de fe pública registral, corresponderá a la jurisprudencia de nuestros tribunales llenar este vacío y mediante una interpretación sistemática, lógica y racional de los textos legales postular el alcance exacto de este principio, para lo cual podrá apoyarse en la doctrina de la confianza en la apariencia, la garantía de la seguridad jurídica de los derechos inscritos con respecto a terceros que es consustancial a la institución del Registro Público y en la aplicación de la analogía legis como medio de integración del derecho, en los casos en que ello sea jurídicamente procedente.

i) Los requisitos de la protección registral del tercero

De nuevo, ante la inexistencia de normas legales que los contemplen, corresponderá a la jurisprudencia determinar los elementos que configuran el concepto del tercero registral en el Derecho venezolano así como los requisitos de la protección registral del tercero[84], a cuyo efecto, con base en el examen de otros sistemas inmobiliarios registrales que sirvieron de fuente de inspiración de la LRPN así como en los aportes de la doctrina nacional y extranjera, nos atrevemos, simplemente, a enumerar los siguientes:

1) Debe tratarse de una adquisición derivativa por negocio jurídico. En efecto, siendo la fe pública registral un principio establecido para proteger la seguridad jurídica en el tráfico de las operaciones inmobiliarias, el ámbito adecuado de este principio tiene que ser el de las adquisiciones derivativas por negocio jurídico.

2) El título adquisitivo del tercero debe ser válido. La especial protección que la fe pública registral brinda al tercer adquirente que inscribe su título presupone la validez intrínseca del título del tercero. Por tanto, si el acto adquisitivo es inválido por falta de capacidad del enajenante o del adquirente, por vicios del consentimiento, por defecto de forma, por ilicitud del objeto, por inexistencia de causa, por causa falsa o ilícita, por violación de norma prohibitiva o por cualquier otra circunstancia que afecte los elementos esenciales a la existencia o a la validez del acto, nada habrá adquirido el tercero y el acto podrá ser impugnado exitosamente por el verdadero titular. Por ello, la ley establece que la calificación registral no prejuzga sobre la validez del título y que la inscripción no convalida los actos o negocios inscritos que sean nulos o anulables (LRPN, artículos 40 y 41).

3) Es necesaria la previa inscripción del inmueble o derecho a nombre del transmitente. El fundamento de esta exigencia es la legitimación aparente por parte del titular inscrito que provoca la adquisición a non domino a favor del tercero que adquiere confiado en esa legitimación que reflejan los datos del Registro.

4) Se requiere que la invalidez del título del transmitente o que las causas que lo afecten, modifiquen o limiten no consten en el Registro. Para el tercero la apariencia vale como realidad. El fundamento de la protección registral es la apariencia que reflejan los asientos, lo que impide que la fe pública registral ampare al tercero contra los defectos o vicios en la titularidad del tradens que reflejen los datos del Registro.

5) Se requiere de una adquisición a título oneroso por parte del tercero. Como anotamos antes, ni la fe pública registral ni la doctrina de la apariencia jurídica en que aquella se fundamenta se interesan por los actos a título gratuito puesto que el tercero, incluso si actúa de buena fe, no sufre perjuicio por la circunstancia de que se reestablezca la realidad jurídica ni tiene necesidad de una protección particular. En el conflicto que se plantee entre el verus dominus y el que adquiere a non domino a título gratuito, prevalece la posición del primero. No se justifica la protección del tercer adquirente que nada eroga cuando ello implica sacrificar los intereses del titular real del derecho.

6) Es necesario que el tercero inscriba su adquisición. Aun cuando nada añade a la apariencia el hecho de que el tercero inscriba o no su título adquisitivo, el sentido común exige que la protección que brinda el sistema registral solamente se conceda a quien acude al Registro e inscribe su adquisición y que se le niegue a quien no lo haga. Como expresa el distinguido especialista, profesor Ángel Cristóbal Montes “Si el Registro es el instrumento de la publicidad inmobiliaria, evidente es que los efectos derivados de tal publicidad sólo pueden recaer sobre lo publicado. Quien no inscribe su adquisición es porque rehúsa la protección registral y se contenta con la simple y pura protección civil; el Registro tiene necesariamente que ignorarlo en los mismos términos en que él ha ignorado al Registro”[85].

7) Se requiere la buena fe del tercer adquirente. Como indicamos poco antes, este requisito se exige a quien invoca en su favor la apariencia. Además, la ley establece expresamente esta exigencia en los supuestos previstos en los artículos 794 y 1.162 del Código Civil. Es necesario, por tanto, que el tercero actúe equivocadamente confiando en la exactitud e integridad de los datos reflejados por el Registro. Este requisito exige que el tercer adquirente ignore o desconozca las causas que invalidan, excluyen o vician el derecho o la titularidad del tradens y que no reflejen los datos del Registro. Si se prueba que el tercero sabía que los datos registrales no reflejaban la realidad jurídica, su adquisición no será protegida. Quien alegue esta circunstancia tendrá la carga de demostrarla puesto que la buena fe se presume siempre (*iuris tantum*) y quien alegue la mala deberá probarla (Código Civil, artículo 789).

j) Ámbito de protección de la fe pública registral

Conviene tener en cuenta que la especial protección que depara el principio de la fe pública registral al tercer adquirente que inscribe su título presupone la validez intrínseca del título del tercero.

Así, la validez del acto o negocio jurídico en virtud del cual el tercero adquiere la propiedad o derecho real inmobiliario es un requisito indispensable para que el tercer adquirente pueda ser protegido por la fe pública registral. Es decir, el propio negocio de adquisición realizado por el tercero debe ser válido puesto que si éste es nulo o anulable, aunque el tercero adquiriera de buena fe, no por ello lo convalida. Por tanto, la fe pública registral no operará si no se cumple con este requisito. De allí que si el acto adquisitivo celebrado por el tercer adquirente es nulo por inexistencia de alguno de sus elementos esenciales, o por violación de norma imperativa o por inobservancia de formalidades sustanciales o anulable (por ejemplo, por vicios del consentimiento o por incapacidad), el tercero no podrá invocar la protección de la fe pública registral, aun cuando el tercero registre su

adquisición puesto que la inscripción no convalida los actos nulos o anulables con arreglo a la ley (LRPN, artículo 41). En fin, no puede invocar a su favor la protección que brinda la fe pública registral el tercer adquirente en razón de un negocio jurídico nulo porque la fe pública registral no brinda protección al adquirente contra los vicios o irregularidades de su propio acto de adquisición que quedan sometidos al régimen normal del Derecho Civil.

Como señala la doctrina, a la fe pública registral no le preocupa la invalidez del propio acto de adquisición efectuado por quien pretenda invocar la protección del Registro, acto éste en relación al cual el adquirente no será tercero sino parte, puesto que tercero lo será en relación con el acto adquisitivo de su causante[86].

Una cosa distinta es que el título nulo o anulable sea el del causante del tercer adquirente, -siendo el de éste válido-, pues en tal caso es que el juego protector de la fe pública registral asegura al tercer adquirente que el contenido del Registro es exacto. Es decir, opera el principio de la fe pública registral en su vertiente positiva como presunción positiva de veracidad y, en beneficio del tercer adquirente de buena fe, se presume válido el título del tradens aunque no lo sea y se subsanan o convalidan los vicios o defectos de titularidad del enajenante, manteniendo la ley en su adquisición al tercer adquirente. Así, por ejemplo A vende un inmueble a B mediante un contrato de compraventa afectado de nulidad. B se lo vende luego a C mediante un contrato válido –aunque ineficaz ya que B no ha llegado a ser dueño del inmueble–; pues bien, en razón del principio de la fe pública registral, C adquiere la propiedad del inmueble con eficacia erga omnes (adquisición a non domino); él es el tercero protegido.

En conclusión, la fe pública registral no convalida los vicios o defectos del título en cuya virtud adquirió el tercero. Este nada gana con inscribir su título si éste no es válido. Pero, la fe pública registral sí protege al tercero de los vicios o defectos del título de su causante. Aunque el título de éste sea nulo o anulable, el tercero que adquiere de buena fe e inscribe su adquisición queda a cubierto de las acciones que puedan invalidar la titularidad de su causante, subsanándose o convalidándose en su beneficio los defectos del título del titular registral.

2. Publicidad formal

Bajo este aspecto el Registro se estructura como un servicio de información al que puede acceder todo interesado en consultar el contenido de los asientos del Registro. Los fines sociales del Registro presuponen no solo la inscripción de los actos registrables, sino además la posibilidad de que los particulares interesados en conocer los asientos del Registro puedan efectivamente hacerlo.

Como expresa Jerónimo González: “Los fines sociales y jurídicos que la fe pública del Registro persigue no se alcanzarían si no se estableciera para hacer efectiva la notoriedad de las inscripciones una reglamentación adecuada, adjetiva en cierto modo, que permita a los interesados conocer, sin grandes investigaciones ni gastos, las oficinas donde han de recibir las noticias que buscan y el contenido de los asientos que puedan afectarles”[87].

Por ello, la ley da la posibilidad de acceso al Registro a quien tenga interés en consultarlo. En tal sentido, el artículo 1.928 del Código Civil consagra el carácter público del Registro y el artículo 13 de la LRPN establece en su parte final

“Principio de Publicidad

.....

La información contenida en los asientos de los Registros es pública y puede ser consultada por cualquier persona”.

La publicidad formal se hace efectiva por medio de la exhibición o manifestación de los asientos del Registro y de la documentación archivada que emane de ellos, o mediante la expedición de las certificaciones sobre los actos y derechos inscritos (LRPN, artículos 24 y 37).

[1] Aun cuando la ley se refiere a los principios registrales, hemos preferido añadir el calificativo inmobiliario y denominarlos principios inmobiliario-registrales, puesto que los mismos encuentran su realización más plena y acabada en el Registro de la propiedad inmueble

[2] En España las denominaciones Derecho Hipotecario y Principios Hipotecarios han tenido gran arraigo por cuanto la ley fundamental que regula la publicidad registral inmobiliaria fue intitulada Ley Hipotecaria y la misma terminología ha venido utilizándose en las sucesivas leyes y en sus correspondientes reglamentos

[3] ROCA SASTRE, Ramón M^a y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luis: Derecho Hipotecario. Fundamentos de la Publicidad Registral, Tomo I. Bosch Casa Editorial S.A. Barcelona, 1.995. p. 93

[4] LACRUZ BERDEJO, José Luis y SANCHO REBULLIDA, Francisco de Asís: Derecho Inmobiliario Registral. Editorial Dykinson. Madrid, 2.001. p. 38

[5] GARCÍA GARCÍA, José Manuel: Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario. Tomo I. Madrid, 1.998. p. 533

[6] DE CASSO ROMERO, Ignacio: Derecho Hipotecario o del Registro de la Propiedad. Instituto de Derecho Civil. Madrid, 1.961. p. 38.

[7] Conviene tener en cuenta que tradicionalmente el sistema de registro imperante en Venezuela era un sistema de transcripción porque el documento introducido al Registro se copia íntegramente, esto es, se transcribe en los libros del Registro devolviéndose el original al presentante. La nueva ley introduce una modificación importante en esta materia puesto que, progresivamente, el sistema registral se convertirá en uno de inscripción en el cual sólo se consigna en el libro o en el sistema informático del Registro un resumen del documento. Únicamente se inscribe aquella parte del documento que tiene relevancia desde el punto de vista jurídico, archivándose una copia del documento original

[8] CALVO BACA, Emilio: Derecho Registral y Notarial. Ediciones Libra. Caracas, 2.001. pp. 303 y ss.

[9] De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley de Registro Público de 1.999, en los Protocolos de las Oficinas Subalternas de Registro debían registrarse los documentos que a continuación se indican: En el Protocolo Primero: Los

documentos que contengan declaración, transmisión limitación y gravámenes de la propiedad inmobiliaria, todo contrato, declaración, transacción, partición, adjudicación, sentencia ejecutoriada, o cualquier otro acto en el que se declare, reconozca, transmita, ceda o adjudique el dominio o propiedad de bienes o derechos reales o el derecho de enfiteusis o usufructo, a excepción de aquellos actos que deban registrarse en el Protocolo Tercero; la constitución de hogar; los contratos, declaraciones, transacciones, sentencias ejecutoriadas y otros actos en que se establezcan sobre inmuebles, derechos de uso, habitación o servidumbre o se constituyan anticresis, hipotecas o se divida, se traslade o se reduzca alguno de esos derechos; o se arrienden bienes o se adelanten pensiones de arrendamiento o se constituyan, modifiquen, prorroguen o extingan sociedades civiles; o se limite de cualquier manera la libre disposición de inmuebles pertenecientes a las sociedades y toda especie de fianzas, pagarés y otras obligaciones por haberes pertenecientes a la Renta Nacional. En este mismo Protocolo debían registrarse las declaraciones, los denuncios, los permisos, los contratos, los títulos, las concesiones y los demás documentos que conforme a las leyes en materia de minas, hidrocarburos y demás minerales combustibles deban registrarse y no tenga señalado Protocolo especial en la Ley de Registro; los contratos de opción para adquirir derechos de todas clases, las copias de los libelos de demanda para interrumpir prescripción y surtir otros efectos y los contratos de prenda agraria. En el Protocolo Segundo: Los asuntos matrimoniales, tutelas y curatelas; las capitulaciones matrimoniales, donaciones por causa de matrimonio, separación de bienes entre cónyuges; sentencias de nulidad de matrimonio, sentencias de divorcio, o de separación de cuerpos; adopción y emancipación de hijos, reconocimiento de hijos nacidos fuera del matrimonio o cualquier otro acto registrable que verse sobre las relaciones o derechos entre cónyuges o entre éstos y los hijos, y de los hijos entre sí respecto de su estado; los discernimientos y las fianzas de tutelas y finiquitos de cuentas de los tutores y para todo lo relativo a menores, entredichos o inhabilitados o a sus bienes; declaratorias de ausencia, posesión provisional, o depósito de los bienes del ausente y cualquier otro acto relativo a la administración y disposición de éstos; y todos los demás actos que determina el Título XII del Libro Primero del Código Civil. En el Protocolo Tercero: Los documentos mercantiles y toda especie de mandatos, incluso los poderes otorgados para fijar esponsales o contraer matrimonio; todo contrato o acto que se mande a registrar por alguna disposición del Código de Comercio; los documentos en que se constituyan, modifiquen, cedan, traspase, prorroguen o extingan sociedades mercantiles que comprendan inmuebles o en que se aporten a las mismas; y todos los demás contratos, transacciones, arbitramentos, decisiones judiciales y cualesquiera otros actos que no tengan Protocolos determinados especialmente. También debían registrarse en este Protocolo todos los documentos que se presenten para su protocolización por vía de autenticación. En el Protocolo Cuarto: Toda especie de testamento o codicilo y todos los demás documentos o actos relativos a sucesiones testadas o intestadas, o que por su naturaleza no correspondan al Protocolo Primero.

[10] En el mismo sentido, CRISTÓBAL MONTES, Ángel: Algunas reflexiones sobre el Sistema Registral Venezolano en Revista de la Facultad de Derecho de la Universidad Católica Andrés Bello. N° 2. Caracas, 1.965-1.966. pp. 36-37. AGUILAR, por su parte, expresa: "La transmisión de la propiedad y la constitución o transferencia de derechos reales sobre inmuebles si no han sido previamente registrados, no surten efecto contra los terceros que por cualquier título hayan adquirido o conservado legalmente derechos sobre el inmueble (C.C., art. 1.924. encab.). Así, por ejemplo, si A vende un inmueble a B por documento

que no se llega a registrar y luego se lo vende nuevamente a C por documento registrado, B no puede oponer a C la venta dicha. En efecto, aunque ante A y B la propiedad se transmitió a B, este hecho no es oponible a C. A tendrá que responder frente a B; pero es C quien triunfa si B quiere reivindicar el inmueble. (AGUILAR GORRONDONA, José Luis: Derecho Civil II Cosas, Bienes y Derechos Reales. Universidad Católica Andrés Bello. Caracas, 1.999. pp. 88-89)

[11] AGUILAR señala las siguientes consecuencias del carácter constitutivo del registro de la hipoteca: "a) La hipoteca produce efecto y toma su puesto en la graduación desde el momento de su registro, aunque se trate de una obligación futura o simplemente eventual (C.C. art. 1.896). b) La fecha de registro determina la preferencia entre las varias hipotecas constituidas sobre un mismo bien y entre la hipoteca y los actos traslativos de la propiedad u otro derecho real o constitutivos de derechos reales sobre el mismo bien (C.C. arts. 1.896, 1.897 y 1.924). c) La falta de registro implica la inexistencia del derecho de hipoteca que puede ser invocada por cualquier interesado (el pretendido constituyente de la hipoteca, los acreedores de cualquier clase, el tercero adquirente o poseedor, etc.)". (AGUILAR GORRONDONA, José Luis: Contratos y Garantías. Derecho Civil IV. Universidad Católica Andrés Bello. Caracas, 2.000. p. 87).

[12] ROCA SASTRE, Ramón M^a y ROSA-SASTRE MUNCUNILL, Luis: op. cit. p. 488

[13] Con anterioridad a la entrada en vigencia de esta ley el principio de rogación estaba consagrado en forma indirecta y poco técnica en el artículo 11 de la Ley de Registro Público.

[14] ZAMBRANO VELASCO, José Alberto: Teoría General de la Obligación. Caracas, 1.985. pp. 35-36.

[15] LACRUZ-SANCHO, José Luis. op. cit. pp. 115 y ss

[16] Ibidem. p. 45

[17] CRISTÓBAL MONTES, Ángel : Sistemas Registrales de Publicidad. El Sistema Español, en Revista del Ministerio de Justicia N° 48. Caracas, 1.964. p. 162.

[18] En el mismo sentido, véase: MUNAR BERNAT, Pedro en Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales. Tomo VIII. Vol. 3. Revista de Derecho Privado. Madrid, 1.999. p. 783.

[19] En otros ordenamientos registrales, se consagran expresamente disposiciones que impiden el acceso al Registro a aquellos títulos que son incompatibles con el título registrado y que pretenden inscribirse con posterioridad a éste último (cierre registral), con lo que se garantiza en mayor medida el principio de prioridad. Así, el artículo 17 de la Ley Hipotecaria Española establece: "Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo de dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real. Si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada

durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento”. El artículo 72 del Proyecto de Ley de Registro Inmobiliario preparado por los profesores Antonio Moles Caubet y Ángel Cristóbal Montes y publicado en el Revista N° 53 del entonces Ministerio de Justicia (Abril-Diciembre, 1.965), por su parte, consagraba el cierre registral en los siguientes términos: “Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo de propiedad de los inmuebles o de los derechos reales sobre los mismos no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible por el cual se transmita o grave la propiedad o derecho real respecto al mismo inmueble. Si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de sesenta días, computados a partir del siguiente día de la fecha del propio asiento o hasta que se extingan los efectos de éste”.

[20] En cambio, en un sistema de transcripción y de folio personal, independientemente del principio de prioridad, acceden al Registro todos los títulos. Por tanto, no resulta del todo chocante que distintos títulos incompatibles entre sí se transcriban en el Registro, cuando se hallen dispersos en los Libros del Registro.

[21] RANGEL DE JAHNKE, Sol H.: Anotaciones de Derecho Registral. Caracas, 1.980. pp. 141-142.

[22] Al respecto MARTÍN MARTÍN, Álvaro: Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forenses. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid, 1.999. Tomo VII, Vol. III. p. 524.

[23] La concatenación de los asientos registrales permite formar “el árbol genealógico de la propiedad inmobiliaria”. Como gráficamente expresa NÚÑEZ LAGOS: “En la cuenta corriente de toda finca, cada título llegado el Registro ha producido un asiento. La serie de títulos inscritos ha engendrado una cadena de asientos. A este rosario de asientos se le llama tracto sucesivo formal. Más cada título inscrito –y por tanto, cada asiento– lleva su titular: un sujeto de derecho a quien se atribuyen los derechos inscritos. La serie de los títulos inscritos ha producido una genealogía de titulares: a esto se llama trato sucesivo material o sustantivo. Es la pureza étnica del sistema” (NÚÑEZ LAGOS, Rafael: El Registro de la propiedad español, conferencia publicada en Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Madrid, 1.949. p. 161).

[24] Con anterioridad a la entrada en vigencia de la LRPN ya existían en el Derecho venezolano algunas disposiciones legales que guardaban relación con el tracto sucesivo y la jurisprudencia había admitido que la Ley venezolana consagraba, aunque en forma simplista, el principio del tracto sucesivo en materia registral. Así, el artículo 1.926 del Código Civil según el cual “Cuando se registre un instrumento en el cual se renuncie, se rescinda, se resuelva, se extinga, se ceda o traspase algún derecho, o se modifique algún acto, se pondrá en el instrumento donde se había declarado o creado el mismo derecho o hecho constar el acto, una nota marginal en la cual se expresen dichas circunstancias, y la fecha y la Oficina en que se ha efectuado el registro. Si este instrumento se halla en una Oficina o en un despacho distintos de aquel donde se registre el instrumento de renuncia, rescisión, resolución, cesión, traspaso o modificación, el Registrador de este último, a solicitud de cualquiera de los interesados, dirigirá un oficio al Registrador de la otra jurisdicción con inserción del instrumento registrado para

que se ponga en el instrumento correspondiente la nota marginal de que se trata en este artículo, y para que lo inserte en el respectivo protocolo. Este oficio se conservará en el respectivo cuaderno de comprobantes”.

El artículo 89 de la Ley de Registro Público de 1.999 establecía: “En los documentos y demás actos traslativos de propiedad inmueble o de derechos reales sobre inmuebles, y en los documentos en que se impongan gravámenes o limitaciones sobre los mismos bienes, se deberá expresar, en todo caso, el título inmediato de adquisición de la propiedad o derecho que se traslada, se grava o se limita, el cual deberá ser registrado, o registrable y presentarse simultáneamente para su protocolización con inmediata anterioridad”. El artículo 77 de la Ley de Registro Público de 1.978, por su parte, establecía: “En los documentos y demás actos traslativos de propiedad inmueble o de derechos reales sobre inmuebles, y en los documentos en que se impongan gravámenes o limitaciones sobre los mismos bienes, se deberá expresar, en todo caso, el título inmediato de adquisición de la propiedad o derecho que se traslada, se grava o se limita, el cual título deberá ser registrado, o registrable y presentarse simultáneamente para su protocolización con inmediata anterioridad”.

Al comentar esta norma, la Sala Político Administrativa de la antigua Corte Suprema de Justicia había dejado establecido que: “Para que se garantice el principio del tracto sucesivo regulado en el artículo 77 de la Ley de Registro Público es necesario que exista una “correspondencia lógica” entre el título inmediato de adquisición y el que pretende registrarse. En otras palabras, que el documento causal se baste para aclarar lo relativo al origen e identificación de lo que constituye el objeto de la traslación; y además, y ello sería la “correspondencia jurídica”, que el título de adquisición sea en verdad un acto “susceptible de producir válidamente la transferencia o gravamen del derecho”. (Sentencia de la Sala Político-Administrativa de la Corte Suprema de Justicia del 14 de agosto de 1.991, con ponencia del Magistrado Román J. Duque Corredor, en el juicio de Antonio Cardozo Blanco, en el expediente N° 5.781).

[25] LUZZATI, I.: Della Trascrizione. Torino, 1.874. pp. 172 y ss.

[26] LUZZATI, I.: op. cit. pp. 182 y ss.

[27] En relación con el carácter declarativo de la partición, véase LÓPEZ HERRERA, Francisco: Derecho de Sucesiones. Universidad Católica Andrés Bello. Caracas, 1.994, pp. 860 y ss

[28] Con anterioridad a la entrada en vigencia de la LRPN, la Sala Político-Administrativa de la extinta Corte Suprema de Justicia había sostenido sistemáticamente el criterio de que si la partición de la herencia comprendía bienes inmuebles, era necesario el registro del documento de partición para que ella fuese oponible a terceros (GF-II, N° 6, Vol. II, pp. 100-101; GF-II, N° 46, p. 258; GF-II, N° 48, pp. 140-141; GF-II, N° 50, p. 35; GF-II N° 53, pp. 84-86; GF-II, N° 58, pp.96-100; GF-II N° 67, pp. 151-152). En contra, LÓPEZ HERRERA, Francisco: op. cit. pp. 868-869. También en contra, CARMONA, Juan: La Partición Inmobiliaria y su Registro. El Universal. Caracas, 12 de agosto de 1.969, primer cuerpo. p. 4.

[29] Véase al respecto, MARTÍNEZ SANTIAGO, José María: Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales. Revista Editorial de Derecho Privado. Tomo VII. Vol. IV. pp. 92-93.

[30] En el mismo sentido, DE COSSÍO Y COURAL, Alfonso: Instituciones de Derecho Hipotecario. Bosch. Barcelona, 1.956. p. 110.

[31] La decisión del Registrador de rechazar la inscripción solicitada debe ser motivada. La ley actual, a diferencia de la anterior (artículo 11) no establece expresamente este requisito. Pero, el mismo es consecuencia de la necesaria motivación de los actos administrativos de efectos particulares (Ley Orgánica del Procedimientos Administrativos, artículo 9º). En relación con la motivación de los actos administrativos, en fallo de la Corte Primera de lo Contencioso-Administrativo, de fecha 25 de marzo de 1.980 se estableció: “La motivación del acto administrativo es un requisito necesario para su validez, por lo que su falta acarrea la nulidad del acto” (Revista de Derecho Público, N° 2. Caracas, 1.980). Por su parte, la Sala Político-Administrativa de la antigua Corte Suprema de Justicia en sentencia de fecha 23 de marzo de 1.984 dejó establecido que: “La motivación de los actos administrativos de efectos particulares es de carácter obligatorio. No es aceptable el criterio conforme al cual la sola verificación de que el acto se produjo con las formalidades de oportunidad, publicidad y competencia orgánica, son suficientes para desechar el recurso. No se puede presumir la racionalidad subjetiva. El órgano competente, además de pronunciarse oportuna y formalmente, debe explicar las razones de hecho y de derecho en las cuales fundamente su criterio”. (Revista de Derecho Público, N° 18. Caracas, 1.984). Asimismo, en fecha 22 de octubre de 1.992 la Sala dejó establecido que la motivación de los actos administrativos consiste en “una declaración formal de los fundamentos, de hecho y de derecho, en función de los cuales la Administración ha dictado sus actos” (Revista de Derecho Público, N° 52. Caracas, 1.992). Y en cuanto a qué se debe entender por el vicio de inmotivación del acto administrativo la Sala Político-Administrativa de la antigua Corte Suprema de Justicia en sentencia de fecha 03 de agosto de 1.982, expresó que: “por inmotivación ha de entenderse aún la precaria insuficiente, incongruente o inadecuada motivación”. (Revista de Derecho Público, N° 11. Caracas, 1.982). Inmotivación, es pues, no solo la ausencia absoluta de motivos, sino también su precariedad, insuficiencia, incongruencia o inadecuación. Por consiguiente, la motivación de los actos administrativos es, pues, una exigencia legal, reconocida en forma pacífica y uniforme por la jurisprudencia.

[32] GONZÁLEZ MARTÍNEZ, Jerónimo: Estudios de Derecho Hipotecario. Madrid, 1.924. pp. 432-442.

[33] LACRUZ-SANCHO: op. cit. p. 49.

[34] GÓMEZ GÁLLIGO: Francisco Javier: La calificación registral en el pensamiento de Don Jerónimo González. Su Vigencia Actual en La Calificación Registral. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y Editorial Civitas S.A. Madrid, 1.996. p. 133.

[35] CHICO Y ORTIZ, José María: Calificación Jurídica, Conceptos Básicos y Formularios Registrales. Marcial Pons. Madrid, 1.987. p. 46.

[36] BREWER CARÍAS, Allan Randolph: La impugnación de los actos administrativos de registro ante la jurisdicción contencioso administrativa en Libro Homenaje a Joaquín Sánchez Covisa. Facultad de Derecho, Universidad Central de Venezuela. Caracas, 1.975. pp. 430 y ss. Pérez Luciani, por su parte, calificó a

los actos del Registro Público como “actos de la Administración regidos por el derecho privado”. (PÉREZ LUCIANI, Gonzalo: “Actos Administrativos” que en Venezuela escapan al Recurso Contencioso de Anulación en Revista de la Universidad Católica Andrés Bello, N° 6 1.967-1.968. p. 202).

[37] Sentencia de la Sala Político-Administrativa de la antigua Corte Suprema de Justicia, de fecha 21 de febrero de 1.990. Caso: The Lancashire General Investment Company Limited contra Daniel Cisneros Guevara; expediente 86/120.

[38] CHICO ORTIZ, José María. op. cit. pp. 62 –64.

[39] Precisamente para garantizar la independencia del Registrador en el ejercicio de sus funciones, la LRPN no prevé el recurso de interpretación por ante la Corte Suprema de Justicia que contemplaba la Ley de Registro Público de 1.943 cuando al Registrador le surgían dudas acerca de si un documento que se le presentaba, para su inscripción debía o no registrarse.

[40] En el mismo sentido, véase ROCA SASTRE M^a y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luis. op. cit. Vol. II. pp. 273 y ss.

[41] DE PABLO CONTRERAS, Pedro: Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid, 1.999. Tomo VII. Vol IV. p. 33.

[42] Bajo la vigencia de las leyes de Registro Público de 1.978 y de 1.993, la Sala Político Administrativa de la antigua Corte Suprema de Justicia se pronunció en reiteradas oportunidades sobre la extensión y alcance de la función calificadora en lo que concierne a los poderes de revisión y examen de los títulos por parte del Registrador en relación con la aplicación del principio del tracto sucesivo. En tal sentido, la Sala sostuvo: (1) Que si el título inmediato que sirve de fundamento a la adquisición cuya inscripción se solicita, está registrado y no se cuestiona la relación entre ambos documentos, el Registrador debe proceder a registrar el documento presentado. Esto por cuanto no puede negarse la inscripción con base en el análisis de documentos ya registrados cuya anulación solo compete a la jurisdicción ordinaria a la que corresponderá dictaminar acerca de si son ciertos o válidos. La ley no faculta a los Registradores para analizar si el título anterior debió o no ser registrado ni para indagar sobre la solidez de documentos anteriores que figuren en la cadena de títulos, sino que sólo lo faculta para determinar si el título citado como anterior sirve como fundamento para la nueva adquisición cuyo registro se solicita; (2) Si entre uno y otro documento existe la debida secuencia que permite asegurar la continuidad registral, el Registrador debe ordenar el registro del documento presentado cuando de su examen concluya: (a) que el derecho transferido o gravado en el nuevo documento es el mismo derecho adquirido mediante el inmediato anterior; (b) que ambos documentos se refieren al mismo objeto o uno está comprendido dentro del otro; (c) que el sujeto que transfiere o grave el derecho sea el mismo que lo adquirió anteriormente (título registral); y (d) que el documento que se pretende registrar contenga un acto susceptible de producir válidamente la transmisión o gravamen del derecho (Véanse en tal sentido, sentencias de la Sala Político – Administrativa de la Corte Suprema de Justicia del 13 de junio y del 14 de agosto de 1.991. Casos: Víctor Ramón Marcano y Prudencio Lugo Moleiro, en los expedientes Nos 6.249 y 6.524, respectivamente y sentencia de la Sala Político–Administrativa de la Corte Suprema de Justicia del 15 de diciembre de 1994. Caso: Pantaleón Rodríguez

Acosta, en el expediente N° 7.743) y; (3) en fin, planteado el problema en estos términos: “Existiendo en una oficina de registro un asiento registral que, a su vez, se fundamente en una cadena previa de documentos registrados en la misma oficina, ¿es lícito rechazar un nuevo documento que se basa en ese asiento registral, aduciendo para el rechazo, no una discordancia entre el contenido del nuevo documento y el del citado en éste como documento inmediato de adquisición –en los términos del artículo 77 de la Ley de Registro Público–, sino alguna circunstancia previa o anterior en la cadena o incluso, tangencial a la misma?”; la Sala dejó establecido que: “Al Registrador le está vedado resolver conflictos sustanciales que se produjeran en relación con la efectiva titularidad del derecho, visto el carácter meramente formal de su función: Si de conformidad con la legislación registral, el documento es registrable, deberá proceder en consecuencia, en el entendido de que el acto que adopte producirá efectos meramente registrales, sin que ello impida que los eventuales derechos sustanciales de terceros afectados por el mismo, puedan ser hechos valer en la vía judicial”. (GF–III, N° 145. Vol. I. pp. 471 y ss.).

[43] LACRUZ-SANCHO: op cit. pp. 318-319.

[44] A nuestro modo de ver, por la importancia de los efectos jurídicos que derivan de la inscripción, es lamentable que la LRPN no haya reservado el acceso al registro a los documentos auténticos. En el mismo sentido, Diez-Picazo expresa: “La necesidad de dotar al Registro de la máxima exactitud posible, de la máxima legalidad y de las necesarias condiciones para que se garantice la seguridad del tráfico jurídico, aconseja que las inscripciones y, en general, los asientos que se deban practicar en él, sólo puedan llevarse a cabo partiendo de documentos que reúnan las necesarias condiciones de autenticidad”. (DIEZ-PICAZO, Luis: Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial. Madrid, 1.978. Vol. II. p. 306)

[45] Vale la pena destacar que la calificación no prejuzga sobre la validez del título ni de las obligaciones que contenga (LRPN, artículo 40) y que la inscripción no convalida los actos o negocios jurídicos inscritos que sean nulos o anulables de acuerdo con la ley (LRPN, artículo 41). Por tanto, es perfectamente posible anular por sentencia firme un asiento registral.

[46] Sobre la calificación registral de los documentos presentados por los otorgantes, la Sala Político-Administrativa de la antigua Corte Suprema de Justicia dejó establecido que: “Nuestro sistema registral tiene carácter básicamente formal. Ahora bien, tal conclusión se encuentra atenuada por la disposición contenida en el artículo 11 de la Ley de Registro Público, que permite la negativa de registro con base en las dudas que puedan surgirle al Registrador en cuanto a la inteligencia o aplicación de la Ley, por cuanto estime que el título presentado adolezca de un defecto que impida su registro. Ello obviamente amplía la función registral más allá de la mera recepción mecánica y de la revisión únicamente formalista de documentos, permitiendo a la Administración Registral el análisis de la problemática planteada, con el fin de lograr la necesaria protección de la seguridad del tráfico inmobiliario, y estrechar la brecha entre la realidad registral y la realidad extraregistral”. (Sentencia de la Sala Político-Administrativa de la Corte Suprema de Justicia del 24 de marzo de 1.994, con ponencia de la Magistrada Cecilia Sosa Gómez, en el juicio de Giacomo Procopio Moran, en el expediente N° 8.761).

[47] En otros ordenamientos, la Ley o, en su caso, el Reglamento definen los límites de la calificación registral de las sentencias y actos judiciales. Así, el

artículo 100 del Reglamento de la Ley Hipotecaria española prescribe: “La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro

[48] Así, la Sala Político-Administrativa de la antigua Corte Suprema de Justicia ha sostenido que: “El hecho de que la solicitud (u orden) de protocolización provenga de un órgano jurisdiccional no impide que el Registrador revise el documento correspondiente, pues de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley de Registro Público está facultado para negar la protocolización por los motivos allí previstos”. (Sentencia de la Sala Político-Administrativa de la Corte Suprema de Justicia del 14 de noviembre del 2000, con ponencia del Magistrado José Rafael Tinoco, en el juicio de Carlos Parra Belloso, en el expediente N° 13.885).

[49] DE LA RICA Y ARENAL: Ramón: Calificación de documentos judiciales en La Calificación Registral. Editorial Civitas S.A. Madrid, 1.996 Tomo I. p.104.

[50] Henríquez La Roche expresa que: “La sentencia ejecutoriada es la que tiene certeza oficial de cosa juzgada por virtud del auto o decreto estampado por el Juez de Primera Instancia que ordena su ejecución”. (HENRÍQUEZ LA ROCHE, Ricardo: Código de Procedimiento Civil. Tomo IV. Caracas, 1.997. p. 74).

[51] Según el artículo 53 de la Ley de Registro Público de 1.999, “La persona que se considere lesionada por una inscripción realizada en contravención de esta Ley u otras Leyes de la República podrá acudir ante la jurisdicción ordinaria a impugnar dicha inscripción. En todo caso la cancelación o anulación de un asiento en el registro presupone la extinción o anulación del acto registrado.” (cursivas nuestras); Ésta disposición estaba contenida, igualmente, en el artículo 40.A de la Ley de Registro Público de 1.978.

[52] Véase sentencia de la Sala Político-Administrativa de la antigua Corte Suprema de Justicia de fecha 21 de febrero de 1.990. Caso: Lancashire General Investment Company Limited contra Daniel Cisneros Guevara, expediente N° 86/120

[53] Véase sentencia de la Sala Político-Administrativa de la antigua Corte Suprema de Justicia de fecha 4 de diciembre de 1.991. Caso: Jaime Martínez Rivera, expediente N° 6.978.

[54] Véase sentencia de la Corte Primera de lo Contencioso Administrativo de fecha 24 de mayo de 2.000, en el juicio a Raúl Rodríguez Ruiz vs. Ministerio de Sanidad y Asistencia Social, expediente N° 99-22392, sentencia N° 511. Asimismo, ORTIZ ORTIZ, Rafael: La Inconstitucionalidad del Agotamiento de la Vía Administrativa como Condición de Acceso a la Justicia en Estudios de Derecho Administrativo. Libro Homenaje Universidad Central de Venezuela. Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas, 20 años de Especialización en Derecho Administrativo. Tribunal Supremo de Justicia. Colección Libros Homenaje. Tribunal Superior de Justicia. Caracas, Venezuela, 2.001. Vol. 2. pp. 209 y ss.

[55] Aguilar Gorrondona, José Luis: Derecho Civil II... cit.. pp. 389 y ss.

[56] LACRUZ-SANCHO: op. cit. p. 42

[57] GARCÍA GARCÍA, José Manuel: Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario. Editorial Civitas S.A. Madrid, 1.988. Vol. I. p. 540.

[58] Melich Orsini al referirse a la noción de legitimación y relacionarla con la de capacidad afirma: “Con la noción de poder se relaciona estrechamente la de legitimación introducida por la moderna doctrina italiana. La noción proviene del derecho procesal y alude a la idoneidad atribuida al sujeto del contrato para alcanzar los efectos que este último se propone, en función de su singular posición respecto de los intereses a los que se refiere el contrato o a los otros sujetos que intervienen en éste. A diferencia de la capacidad que alude a una cualidad intrínseca (algunos hablan de “cualidad natural”) y abstracta (en cuanto que no se refiere a ningún acto o efecto singular) del sujeto del contrato, la legitimación aludiría a una competencia (o “cualidad jurídica”) derivada de la exigencia de que el sujeto reúna una posición respecto al objeto o al otro sujeto del acto concreto de que se trate, sin la cual no resultaría habilitado para el cumplimiento de tal acto específico. En tal sentido puede hablarse de la incapacidad del menor para celebrar por sí mismo y por sí sólo un contrato, pero debe hablarse en cambio de la falta de legitimación de una sociedad anónima para adquirir sus propias acciones”. (MELICH ORSINI: José: Doctrina General del Contrato. Editorial Jurídica Venezolana. Caracas, 1.997. p. 106). Así, desde el punto de vista registral, se habla de la legitimación derivada del asiento registral, por la especial relación que tiene con el derecho a través del contenido del asiento, quien aparece como titular según el registro (titular registral).

[59] Incurrirá en responsabilidad civil e incluso penal conforme a lo dispuesto en el artículo 465 (numerales 3º, 4º y 6) del Código Penal

[60] ROCA SASTRE, Ramón Mª y ROCA-SASTRE-MUNCUNILL, Luis: op. cit. Vol. I. pp. 580 y ss.

[61] CRISTÓBAL MONTES, Ángel: El Registro Público de Venezuela en Libro Homenaje a José Melich Orsini. Instituto de Derecho Privado, Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas. Universidad Central de Venezuela. Caracas, 1.982. p. 352

[62] Con anterioridad a la entrada en vigencia de la LRPN, algunas decisiones judiciales se habían referido a la legitimación registral. Así, en fecha 14 de mayo de 1.969 la Sala Político-Administrativa de la antigua Corte Suprema de Justicia declaró: “Establecido el trato inmobiliario que concede la ley al crédito hipotecario, es lógico que los principios que informan al derecho registral inmobiliario le son aplicables. Entre ellos el fundamental llamado en la doctrina “legitimación registral” o sea, la presunción de que los derechos reales inmobiliarios inscritos en el Registro correspondiente, existen en cabeza de quien aparezca como titular en el asiento registral. Presunción que abarca la existencia, titularidad y extensión de los derechos reales que involucra”. (GF-II, N° 64, p. 494). Asimismo, en fecha 14 de agosto de 1.989, la Sala, en base al artículo 40-A de la Ley de Registro Público de 1.978, dejó establecido que: “El artículo 40-A deja ver, sin duda, que de la existencia de un documento registrado no puede dudarse a menos que se pronuncie su nulidad en juicio contradictorio”, agregando, luego de transcribir el texto del mencionado artículo, que “como se desprende de la norma transcrita, para el funcionario administrativo un registro es válido y surte efectos mientras no ocurra su anulación judicial, lo cual no significa prejuzgar sobre la validez de las

enajenaciones, también discutibles en juicio contradictorio. Para el funcionario encargado de dirigir el Registro Público en materia inmobiliaria, todo documento o acto protocolizado tiene pleno valor y eficacia a menos que una sentencia judicial firme declare lo contrario. Esto significa que nuestro ordenamiento jurídico registral se ha alineado, definitiva e indiscutiblemente, dentro de los sistemas de presunción de corrección y veracidad de los asientos registrales, aun cuando hasta ahora haya adoptado sólo el principio de legitimidad, protegiendo los asientos registrales con una presunción iuris tantum....” (GF-III, N° 145, Vol. I, p. 481).

[63] En el mismo sentido, véase PAU PEDRÓN, Antonio en Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales. Tomo VII. Vol. 3. Revista de Derecho Privado. Madrid, 1.999. p. 202.

[64] El Proyecto de Ley de Registro Inmobiliario preparado por los profesores Antonio Moles Caubet y Ángel Cristóbal Montes y publicado en la Revista N° 53 del Ministerio de Justicia (Abril-Diciembre, 1.965) sí recogía plenamente el principio de legitimación registral en los siguientes términos: “Artículo 75: A todos los efectos legales se presumirá, salvo declaración judicial en contrario, que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular. De igual manera se presumirá que quien tenga inscrita la propiedad de los inmuebles y otros derechos reales de naturaleza inmobiliaria, tiene la posesión de los mismos. Como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria de la propiedad de inmuebles o derechos reales de carácter inmobiliario inscritos a nombre de persona determinada, sin que previa o conjuntamente se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que consten dichos derechos”. Artículo 76”: La cancelación de un asiento en el Registro presupone la extinción del derecho al cual se refería”.

Lamentamos que la LRPN no contenga una formulación similar del principio de legitimación y que tengamos que inferir las importantes consecuencias sustantivas y procesales de la legitimación registral con base en presunciones e inferencias extraídas del reconocimiento legal de algunas manifestaciones aisladas de este principio, sobre todo si se tiene en cuenta que, a diferencia de los que ocurre con la capacidad donde la capacidad es la regla, y por tanto, ésta se presume mientras no exista un texto legal que consagre un supuesto de incapacidad, en materia de legitimación la regla general es que solo se la tiene para disponer de intereses ajenos en la medida en que un texto legal o una decisión judicial confiera tal legitimación (Véase MELICH ORSINI, José: op. cit. p. 107).

[65] Al respecto, cfr: ROCA SASTRE M^a y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luis. op. cit. Vol. II. pp. 541 y ss.

[66] En ese mismo sentido, cfr.: RANGEL DE JAHNKE: op. cit. p. 139.

[67] Desde luego, al propietario le asiste el ius possidendi, pero esto solo significa que tiene el derecho de poseer la cosa de la cual es propietario; si él alega que la posee efectivamente, deberá demostrarlo.

[68] GORDILLO CAÑAS, Antonio: Bases del Derecho de Cosas y Principios Inmobiliario-Registrales-Sistema Español en Anuario de Derecho Civil, 1.995. Vol. 48, Fascículo 2º. pp. 621-622.

[69] ROCA SASTRE, Ramón y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luis: op. cit. Vol. II. p. 163.

[70] CRISTÓBAL MONTES, Ángel: El Sistema Registral Venezolano en Revista de la Facultad de Derecho de la Universidad Católica Andrés Bello N° 2. Caracas, 1.965-1.966, N° 2. pp. 39 y ss.

[71] Al referirse a los efectos del contrato declarado nulo o anulado respecto de los terceros, esto es, de las personas que hayan adquirido un bien inmueble de una de las partes de un acto nulo, López Herrera expresa: "El valor de su derecho estará pues, necesariamente vinculado al derecho de la persona de quien lo ha adquirido. De todas maneras, su extensión no podrá ser mayor que la del derecho del primer adquirente: *nemo plus juris transferre potest quam ipse habet*. Trasladado este razonamiento al campo de la nulidad, resultaría que si el primer adquirente ha poseído en virtud de un acto nulo y que este acto ha sido anulado, con la destrucción del derecho del primer adquirente se destruirá igualmente el derecho de su-adquirente: *resoluto jure dantis resolvitur jus accipientis*... Los derechos reales (propiedad, servidumbres, hipotecas) adquiridos por terceros sobre bienes inmuebles objeto del contrato declarado nulo o anulado, caen totalmente. (LÓPEZ HERRERA, Francisco: La Nulidad de los Contratos en la Legislación Civil Venezolana. Universidad Central de Venezuela. Caracas, 1.952. pp. 212-213). En el mismo sentido, Maduro Luyando expresa: "Respecto de los terceros que hubiesen adquirido un bien o un derecho de las partes contratantes, o sea, respecto a los causahabientes a título particular, la nulidad produce sus efectos, pues el derecho adquirido por el tercero está sometido a las mismas vicisitudes a que está subordinado el derecho de su causante, de modo que si el derecho de éste es nulo, también lo es el adquirido por el tercero. Igual ocurre con lo que se ha denominado en doctrina el subadquirente, el que hubiese adquirido derechos del causahabiente a título particular de una de las partes. Los derechos del subadquirente no pueden estar en mejor situación que los del primer adquirente y si éstos son nulos, igualmente lo son los de aquél. Generalmente los derechos adquiridos por terceros quedan afectados de nulidad, salvo cuando se trate de bienes muebles adquiridos de buena fe, en los cuales la posesión vale título (art. 794) y respecto de los frutos percibidos de buena fe por los terceros (art. 790)." (MADURO LUYANDO, Eloy: Curso de Obligaciones. Derecho Civil III. Universidad Católica Andrés Bello. Manuales de Derecho. Caracas, 1.995. p. 603).

[72] CRISTÓBAL MONTES, Ángel: El Registro Público..... cit. pp. 380 y ss. Para un análisis de la eficacia positiva y negativa de la fe pública registral en el Código Civil Venezolano, véase: MELICH ORSINI, José: La Eficacia de la Impugnación de un Acto Registrado para los Terceros Subadquirente (El artículo 1.922 del Código Civil Venezolano) en Estudios de Derecho Civil. Editorial Alva. Caracas, 1.986. pp. 407 y ss.).

[73] Ciertamente, según los artículos 1.920, 1.921 y 1.922 del Código Civil, determinados actos, demandas y sentencias están sujetas a registro. Por su parte, de acuerdo con el artículo 1.924 ejusdem, los documentos, actos y sentencias que la ley sujeta a las formalidades del registro y que no hayan sido anteriormente registrados, no tienen ningún efecto contra terceros que, por cualquier título, hayan adquirido y conservado legalmente derechos sobre el inmueble. Por consiguiente, si un tercero adquirió después de la sentencia que pronunció la nulidad, resolución, rescisión o revocación de la titularidad del enajenante y registró antes de la transcripción de la sentencia, no le será oponible a ese tercero esta sentencia (Lo

no inscrito no perjudica al que inscribe). Pero, si el tercero adquirió antes de la sentencia, dictada ésta cae la adquisición del tercero en virtud de la desaparición retroactiva de la titularidad de quien le transfirió al tercero que determina la sentencia en cuestión. En cambio, en los supuestos previstos en los artículos 1.279, 1.281, 1.350, 1.466 y 1.562, como indicamos porco antes, la declaratoria con lugar de la acción no perjudica las adquisiciones efectuadas por terceros que hayan registrado su título con anterioridad al registro de la demanda (Registro Exacto: Presunción positiva de veracidad). (Al respecto, CRISTÓBAL MONTES, Ángel: El Registro Público. cit. pp. 54 y 55).

[74] Así en fecha 14 de agosto de 1.989, la Sala Político-Administrativa de la antigua Corte Suprema de Justicia declaró que: “Esto significa que nuestro ordenamiento jurídico registral se ha alineado, definitiva e indiscutiblemente, dentro de los sistemas de presunción de corrección y veracidad de los asientos registrales, aun cuando hasta ahora haya adoptado sólo el principio de legitimidad, protegiendo los asientos registrales con una presunción iuris tantum sin llegar todavía a consagrar el de fe pública registral, constitutivo de una presunción iuris et de iure en determinados casos en que así lo justifique la necesidad de garantizar a los terceros adquirentes, principio este último al cual ya antes de hizo referencia”. (GF-III. N° 145. Vol. I, p. 481).

[75] El artículo 78 del Proyecto de Ley de Registro Inmobiliario elaborado por los profesores Antonio Moles Caubet y Ángel Cristóbal Montes publicado en la Revista N° 53 del Ministerio de Justicia en 1.965 consagraba la fe pública registral en los siguientes términos: “El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho real de persona en que el Registro aparezca con facultades para transmitirlo será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito sus derechos aún cuando después se anule o resuelva el del otorgante en virtud de causas que no consten en el Registro. La buena fe del tercer adquirente acerca del título inscrito se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro. Los adquirentes a título gratuito no gozarán de otra protección registral que la que tuviera el causante o transferente”.

[76] Sobre la relación que existe entre la legitimación y la fe pública registral, conviene tener en cuenta que en los sistemas registrales llamados de desenvolvimiento técnico, la presunción iuris tantum de veracidad y exactitud de los asientos registrales deviene en iuris et de iure a favor del tercero que de buena fe adquiere del titular registral. Acerca de la mutua relación que existe entre estos dos principios, Gordillo expresa: “Examinado el asunto desde el punto de vista del Registro, de su organización, de los requisitos y controles impuestos a la registración y, consecuencia de todo ello de la proyección hacia fuera de la publicidad registral, vendrá a primer plano la legitimación registral En sentido opuesto, encarada esa misma realidad desde la perspectiva del tercero que toma al Registro como punto de apoyo de su actuación adquisitiva, pasará a situarse en primera línea la fe pública registral” (GORDILLO CAÑAS, Antonio: op. cit. p. 627).

[77] Por ejemplo, según el artículo 436 del Código Civil, si después de la presunción de muerte volviere el ausente o se probare su existencia, no obstante ello, el adquirente de los bienes muebles o inmuebles enajenados con anterioridad por el poseedor definitivo será mantenido en su adquisición. Lo mismo ocurre con el artículo 1.755 del Código Civil que mantiene en su adquisición al adquirente de la cosa enajenada por el depositario, cuando éste era una persona incapaz al tiempo en que se efectuó el depósito. Asimismo, el caso previsto en el artículo

1.182 del Código Civil que mantiene en su adquisición al tercero que adquirió del accipiens que de buena fe había recibido indebidamente el pago de una cosa cierta y determinada y la enajenó. En tal caso, el accipiens solo está obligado a restituir al solvens el equivalente por él recibido o a cederle la acción para obtenerlo. Igualmente, el que adquirió en virtud de una convención a título oneroso hecha de buena fe con el heredero aparente no está obligado a restituir lo recibido al heredero verdadero. En tal caso, el heredero aparente debe devolver el precio recibido al heredero verdadero o cederle su acción contra el comprador que no lo hubiese pagado todavía (Código Civil, artículo 1.001). Una situación similar se presenta en el caso del mandatario aparente previsto en el artículo 1.710 del Código Civil según el cual lo que hace el mandatario en nombre del mandante ignorando la muerte de éste, o una de las otras causas que hacen cesar el mandato, es válido, con tal que aquellos con los cuales ha contratado hayan procedido de buena fe.

Otro caso subsumible dentro del campo de la apariencia jurídica es el previsto en el artículo 1.287 del Código Civil según el cual el pago hecho de buena fe a quien estuviere en posesión del crédito, es válido, aunque el poseedor haya sufrido después evicción. Aquí nuevamente un acto como el pago que según las reglas generales no podría producir sus efectos propios y característicos, esto es, la liberación del deudor, sin embargo los produce precisamente porque el deudor efectúa el pago confiando en que el poseedor del crédito, es decir, el acreedor aparente es el verdadero acreedor. Una aplicación particular del artículo 1.287 y que determina idéntico resultado es el caso previsto en el artículo 1.551 según el cual "el deudor queda válidamente libre si paga al cedente antes que por éste o por el cesionario se le haya notificado la cesión". En el ámbito mercantil, puede también considerarse como una aplicación específica del artículo 1.287 el caso previsto en el artículo 448 del Código de Comercio que expresa: "El portador de una letra de cambio no puede ser obligado a recibir el pago antes del vencimiento. El librado que pague antes del vencimiento, lo hace a su costa y riesgo. El que paga a su vencimiento está válidamente librado, amén que haya de su parte dolo o culpa lata. Esta obligado a comprobar la regularidad en el orden sucesivo de los endosos, pero no las firmas de los endosantes".

[78] BUSTOS PUECHE, José Enrique: La Doctrina de la Apariencia Jurídica. Editorial Dykinson. Madrid, 1.999. pp. 68 y ss.

[79] ARRIGHI, Jean Pierre: Apparence et Réalité en Droit Privé. Universidad de Niza, 1.974. p. 434.

[80] En el mismo sentido, Cristóbal Montes expresa: "Si el Registro tiene como finalidad fundamental la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario resultará harto difícil, en los supuestos de transmisiones gratuitas, justificar la protección a favor del adquirente que nada eroga y en perjuicio del titular real del derecho (verus dominus), máxime si éste obtuvo el derecho mediante contraprestación". (CRISTÓBAL MONTES, Ángel: El Tercero Registral en el Derecho Venezolano. Universidad Central de Venezuela. Caracas, 1.967. p. 91).

[81] En la doctrina francesa Laurent ha sostenido que la apariencia jurídica constituye un principio de carácter general (LAURENT, Jean – Ch: L'apparence dans le Problème des Qualifications Juridiques. Caen, 1.931. p. 328). Por su parte, Ghestin y Goubeaux expresan: "Es menester pues comprender que existe en nuestro sistema jurídico ... un principio no escrito, del cual las normas no hacen

sino aplicaciones dispersas, en cuya virtud la creencia errónea de los terceros de buena fe produce efectos jurídicos.” (GHESTIN, Jacques y GOUBEAUX, Gille: *Traité de Droit Civil. Introduction Générale*. París, 1.990. p. 770). Por nuestra parte, pensamos que es difícil sostener que la protección a la apariencia jurídica constituya un principio general puesto que existiendo otros principios generales del derecho (Nemo plus iuris..., Res inter..., Resoluto iure dantis...) que postulan la protección de la realidad jurídica frente a su apariencia engañosa, no vemos como podría, sin correr el riesgo de una subversión del orden jurídico, reconocerse como principio de carácter general uno de signo contrario.

[82] No obstante, algunos autores sostienen que las normas excepcionales sí pueden aplicarse por analogía y reconocen la posibilidad de aplicar por analogía la norma excepcional dentro del radio de la propia excepción para concluir que “los preceptos excepcionales que reconocen efectos jurídicos a la apariencia, podrán aplicarse, para llegar a esa misma solución, en casos no comprendidos en los preceptos legales pero semejantes y entre los que se observe identidad de razón.” (BUSTOS PUECHE, José Enrique: *op. cit.* p. 107). Por nuestra parte, creemos que si las normas excepcionales se caracterizan por su colisión con los principios fundamentales del orden jurídico debe rechazarse, por lo menos en principio, su aplicación analógica, puesto que de lo contrario se ampliaría aun más la desarmonía con la lógica de los principios, lo que no es –ni puede ser– nada deseable.

[83] Así, a título de ejemplo, el artículo 892 (parágrafo único) del Código Civil Alemán “En beneficio de aquél que adquiriera por negocio jurídico un derecho sobre una finca o un derecho sobre tal derecho, el contenido del Registro vale como exacto, a no ser que contra dicha exactitud esté practicado un asiento de contradicción o que la inexactitud sea conocida para el adquirente”. El artículo 793 del Código Civil Suizo: “El que adquiere la propiedad u otro derecho real fundándose de buena fe en una inscripción del Registro de la propiedad, es mantenido en su adquisición”. Asimismo, el artículo 34 de la Ley Hipotecaria Española: “El tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro”.

[84] Para un valioso aporte doctrinario sobre la materia, véase CRISTÓBAL MONTES, Ángel : *El Tercero Registral en el Derecho Venezolano*. Universidad Central de Venezuela, Facultad de Derecho. Caracas, 1.967.

[85] CRISTÓBAL MONTES, Ángel: *El Tercero Registral.... op cit.* p. 75.