

REVISTA CRITICA DE DERECHO INMOBILIARIO

DEDICADA, EN GENERAL, AL ESTUDIO DEL ORDENAMIENTO
CIVIL Y ESPECIALMENTE AL REGIMEN HIPOTECARIO

DEPÓSITO LEGAL: M. 968.—1958

Año XXXVIII

Marzo-Abril 1962

Núms. 406-407

Ley uniforme de publicidad inmobiliaria

I. BREVE EXPOSICION

Nuestros estudios nos han llevado a distinguir claramente, y desde un punto de vista teleológico, la existencia de tres teorías que comprenden todas las legislaciones posibles de publicidad inmobiliaria. Tales teorías están centradas en la naturaleza de la inscripción, y sus efectos: sistema de inscripción constitutiva, sistema de inscripción declarativa con eficacia convalidante y sistema de inscripción declarativa con eficacia corroboradora. Dichos sistemas no son enteramente practicados en ningún país, sino que un conjunto de principios, aplicados con mayor o menor rigor, fijan en cada lugar las características primordiales de la legislación, que así se orienta hacia determinado sistema. De esta manera encontramos que las normas generales del Derecho alemán sitúan a éste en el ámbito de la teoría o sistema de inscripción constitutiva, en que el asiento es un presupuesto esencial de toda adquisición de derechos sobre fincas. Que las reglas jurídicas de la legislación francesa se desarrollan en el marco del sistema de inscripción declarativa con eficacia corroboradora, en que el asiento registral no altera en lo absoluto los principios tradicionales de los regímenes clandestinos de base romanística (*Nemo plus juris*

transfere potest quam ipse habet, y Resoluto juris dantis resolvitur jus accipientis), sino que actúan—por el contrario—confirmando las adquisiciones hechas de un mismo y legítimo causante. Y que las disposiciones de la Ley española separan nitidamente las relaciones entre pares, que someten al negocio jurídico por ellas elaborado, de las cuestiones o conflictos que surjan entre personas que no han establecido entre sí ninguna relación jurídica respecto a determinado bien inmueble o derecho sobre el mismo, a quien precisamente dirige el proceso registral y sus efectos, que concluye en la teoría o sistema de inscripción declarativa con eficacia convalidante. Estas personas no son, como supone el distinguido profesor VINDING KRUSE, de la Universidad de Copenhague, las que forman el «círculo invisible», sino las que reúnen los requisitos que el régimen hipotecario tiene preestablecidos y que la jurisprudencia ha depurado muy claramente a través de cien años de fecunda labor. Si los tratadistas escandinavos o ingleses estudiaran la legislación española, se sorprenderían de observar que muchas dudas y problemas sin correcta solución entre ellos hace bastantes años que están resueltos felizmente por la ciencia hipotecaria hispana.

Creemos que, en definitiva, el sistema de inscripción declarativa con eficacia convalidante es la fuerza de equilibrio entre las dos posiciones extremas que representan las otras teorías. Tal sistema acoge al mismo tiempo—sin que ello signifique eclecticismo ni equidistancia alguna—los postulados de los dos restantes sistemas. Es decir, carece del rigor excesivamente formalista que caracteriza a la inscripción constitutiva, sin llegar a la fórmula negativa de una publicidad sin verdaderos efectos positivos, que es el atributo esencial de la inscripción declarativa con eficacia corroboradora. Por otra parte, la teoría convalidante concede al título toda la importancia que al mismo corresponde y la une a los mejores efectos de las constancias registrales.

Pero no hemos preparado las bases y proyecto adjuntos para que se establezca universalmente el sistema de inscripción declarativa con eficacia convalidante. Tal trabajo no sería propiamente de bases y proyectos de Ley uniforme. Hemos sentado como base principal la existencia de las tres teorías antedichas, y, respetando las legislaciones de los distintos países, procuramos que ciertos

criterios de igual orientación permitan utilizar la publicidad inmobiliaria en todas partes y con la finalidad de dar garantía a los negocios sobre fincas. Buscamos que, en todo caso, el cumplimiento de un conjunto de reglas armonizantes con los distintos sistemas permitan que la contratación en materia inmobiliaria esté protegida por un ordenamiento general uniforme. Únicamente así podrá facilitarse la inversión de capitales a beneficio de la fabricación, la agricultura, el comercio y la industria de los países signatarios de la Ley uniforme.

Tenemos muy presente que vivimos una época de vasta y profunda crisis económico-social. Nuestro proyecto está de acuerdo con las grandes transformaciones que afectan a la propiedad inmueble. Se trata de un proceso uniforme de instrumentación jurídico-inmobiliaria, en base de los supuestos que rijan al Derecho material o sustantivo de cada país. Ahora bien, toda instrumentación documental y de libros públicos exige que los derechos por ella protegidos tengan la indispensable estabilidad legal, que juega con las normas de vida y cambios inherentes a nuestra civilización occidental democrática. En breves palabras, sólo puede hablarse de sistemas de instrumentación jurídica en materia de propiedad inmueble cuando ésta es reconocida por el Estado y protegida con arreglo a los principios que la regulan en el Derecho internacional. Bajo un sistema de vida que niegue la propiedad privada, está de más hablar de estas cosas.

Nuestro proyecto es de gran amplitud en cuanto a los derechos inscribibles, condicionada por el criterio que cada pueblo sustente, pues únicamente así pueden conciliarse los sistemas de *numerus clausus* y *numerus apertus* que se practican distintamente en las naciones occidentales. De ahí su base II, que dice: «Lo establecido en la base anterior—registro de los actos y contratos sobre bienes inmuebles—, es aplicable específicamente a todos los actos y contratos referentes a derechos sujetos a registro. Y en tal sentido, los expresados derechos tendrán la consideración de bienes inmuebles, sin perjuicio de las normas jurídicas que determinen las oportunas diferencias para otros fines».

Ciertamente, la publicidad la fundamos en los Registros públicos. Las otras medidas de publicidad tienen un valor complementario, que ha de funcionar dentro del régimen de Registros.

El sistema de la Ley uniforme se apoya en los tres principios matrices que estructuran todas las legislaciones sobre negocios en bienes raíces: publicidad, especialidad y legalidad. La indispensable aplicación de estos principios exige—y así lo hemos llevado al proyecto—que sean precisados un mínimo de extremos capaces de configurar las normas de garantías que se brindan. Ese mínimo responde a los criterios que las circunstancias generales de orden histórico, de soberanía nacional y de conveniencias reciprocas aconsejan.

En cuanto al principio de publicidad, aparecen en el proyecto los extremos siguientes: 1) actos, contratos y derechos sometidos a la L.U.P.I.; 2) actos, contratos y derechos a que se exigirá—en forma compulsoria—el registro; 3) casos y derechos a que se conceden máxima eficacia registral y efectos asignados a los demás casos y derechos; 4) legitimación simple y legitimación plena, dejando a salvo las acciones de enriquecimiento sin causa; 5) cuestiones de posesión y registro, fundadas en el régimen legal que en cada país exista al momento de efectuarse el negocio jurídico registrado, y 6) protección plena a los créditos hipotecarios cuando recaigan en derechos de máxima substantividad (inmuebles poseídos en dominio pleno o derechos constituidos sobre tal dominio). El proyecto establece la llamada reserva de prioridad, para asegurar anticipadamente los negocios sobre fincas y al mismo tiempo evitar cualquier solución de continuidad en el tracto financiero, que conlleve perjuicios a los adquirentes de derechos. También, como es natural, acoge el proyecto las medidas de cautela que, dentro de un régimen taxativo de anotaciones preventivas, se practican en todas partes. En esta materia creemos que las Leyes de los distintos países deben responder al criterio uniforme de otorgar tales medidas sólo ante pretensiones concretas, admitidas por la Ley y en todo caso subordinadas al sistema de inscripción de la L.U.P.I.. Así aparece en el proyecto. Por otra parte, el proyecto establece que los asientos practicados en el Registro se extingan únicamente mediante la cancelación de ellos. Es decir, conforme al asiento de cancelación que cumpla todos los requisitos que fije la Ley de cada país. Mas, al objeto de dar uniformidad a esos requisitos, también se determina que sólo procede dicha cancelación en los casos que, según el régimen legal que protege los derechos

inscritos, conste de modo fehaciente le extinción de los referidos derechos. Así colocamos la cancelación en lugar próximo y dependiente del asiento de inscripción y también del amparo que éste concede a los derechos registrados. En otras palabras, la cancelación es una consecuencia directa de la extinción de los derechos inscritos, y éstos han de extinguirse con arreglo y sin contradicción alguna a las normas de protección que la Ley uniforme les asegura.

Sobre el principio de especialidad—identificación física de los inmuebles y determinación precisa de los derechos en ellos establecidos—el proyecto acoge tal principio en toda su extensión y lo acomoda a las realidades que existan en cada país.

Respecto al principio de legalidad, su desenvolvimiento en el proyecto abarca tres aspectos básicos que, en todo caso, son imprescindibles: 1) cumplimiento en los actos y contratos sujetos a registro de los requisitos y disposiciones legales que en cada nación rijan la materia; 2) necesidad de título o acuerdo fehaciente para obtener la protección del sistema, y 3) investir al funcionario del Registro de las facultades necesarias para que exija el cumplimiento de los requisitos 1 y 2, señalando, al propio tiempo, la procedencia de un rápido procedimiento en que los interesados puedan discutir la calificación de dicho funcionario.

Los efectos de la inscripción son desarrollados en el proyecto de Ley uniforme en un amplio sentido, para así estar de acuerdo con las peculiaridades de las legislaciones existentes en los diferentes países que lo acepten. Los tres puntos esenciales que presupone la protección registral aparecen integrados por: 1) los grados de substantividad de los derechos registrados, objeto del comercio inmobiliario; 2) la buena fe, contemplada sobre la base de un criterio de probabilidades objetivas y subjetivas, y 3) la onerosidad de las transacciones.

La posesión ha sido considerada en dos sentidos primordiales: como medio de prueba en los problemas de identificación predial y como estado real, contacto físico o de disfrute de la cosa inmueble. En el primer supuesto, se ordena apreciar su valor y eficacia conforme a la naturaleza, extensión y efectos que le reconozca la Ley de cada país. Y en cuanto al segundo, se sienta una presunción inicial de concordancia entre registro y posesión, refiriendo las situaciones de discordancia al régimen legal vigente en cada na-

ción en el momento de haberse verificado la adquisición y registro del derecho en conflicto. Al objeto de procurar la indispensable concordancia entre registro y posesión se establece en el proyecto la consolidación de los estados registrales cuando éstos sean conformes con la posesión y así se mantengan durante cinco o diez años, según los efectos que se persiguen. Por otra parte, el proyecto respeta en toda su integridad los derechos registrados, según la naturaleza de los mismos, sometiendo a las normas legales de cada país en cuanto a la prescripción liberatoria o extintiva.

“ Hemos abolido la vieja práctica de las menciones de derechos con efectos reales. La ciencia ha puesto de manifiesto, y la experiencia comprobado, que el sistema de menciones, propio de las legislaciones de asientos por transcripción o por actos en que se consignan las circunstancias o elementos a inscribir, anule toda claridad en las transacciones sobre fincas y crea innumerables perjuicios al tráfico inmobiliario, sin brindar siquiera protección cierta a los derechos mencionados. Son situaciones de incertidumbre que deterioran gravemente los fines perseguidos por el Registro. No obstante, ante la realidad de que una Ley uniforme debe armonizar los diferentes criterios que presentan las legislaciones de los diversos países, nuestro proyecto adopta una actitud de máxima prudencia. Ordena determinar los derechos que se inscriban con todos los particulares que, en cada caso, fijen de manera clara y exacta la denominación, naturaleza, extensión y gravámenes de ellos, según el régimen del país respectivo, excluyéndose cualquier referencia a circunstancias de meras obligaciones sin trascendencia real o relativas o derechos que la Ley no admita a registro.

“ Establece que en ningún caso se haga mención de los derechos a que la Ley exija el registro para estar constituidos. Y dispone que las menciones de derechos no prohibidas por la Ley uniforme queden sometidas a un plazo de caducidad de cuatro años que, una vez transcurridos, darán lugar a la cancelación de dichas menciones, bien de oficio o mediante la simple petición de cualquier interesado y salvo los casos en que dichas menciones se hubieran convertido en asientos separados y especiales.

“ El proyecto instituye la inscripción como necesaria en el caso de la hipoteca. No puede ser de otra manera. Desde la época en que los griegos inscribían el gravamen hipotecario en la misma he-

redad, hasta nuestros días, ha podido observarse que la existencia del Derecho real de hipoteca no sólo responde al criterio romano del no desplazamiento de la cosa dada en garantía, sino que exige la adopción de una medida eficiente de publicidad, tanto en garantía del acreedor hipotecario como para la seguridad general del tráfico de fincas en el aspecto que al través de los siglos más ha preocupado a las naciones: el crédito real inmobiliario. Y esa medida está, conforme una evidencia de varias centurias nos enseña, en el Registro público y en el asiento—indispensable, dice certeramente el artículo 1.875 del Código civil español—del título-documento. Sin el registro del acto o contrato constitutivo de la hipoteca no es posible asignar a este derecho naturaleza real, ni mucho menos concederle las prerrogativas de inmediata realización y de gravamen que el mismo demande para su plena eficacia crediticia. La hipoteca carece de contacto real con la cosa o derecho a que afecta. Es una afección de garantía que se determina mediante una declaración de voluntad impresa en un papel, que así gana la categoría de documento. Pero tal documento por sí es notoriamente insuficiente para que la determinación en él contenida trascienda a la comunidad con efectos *erga omnes*. De ahí la necesidad de acudir en todo caso a la medida pública de registro del título para que la hipoteca quede válidamente constituida y surta los efectos característicos de las cargas reales, más los privilegios del orden procesal. Pero no debe olvidarse que toda protección máxima concedida a la hipoteca depende de la naturaleza del derecho gravado e inscrito, lo cual es una consecuencia natural del proceso de legitimación registral. Así lo consigna el proyecto. En razón de lo expuesto, hemos procurado que la hipoteca encuentre en la Ley uniforme plenitud de efectos y grandes facilidades para que de esta manera contribuya al mayor y mejor desenvolvimiento del crédito inversionista, dejando a la Ley de cada país la reglamentación amplia de los postulados centrales que deben regirla y que son: 1) reconocer a la hipoteca inscrita como derecho real o gravamen de realización de valor; 2) aplicar la garantía hipotecaria a las emisiones de títulos-valores, pudiendo también hacerse representar la deuda asegurada mediante dichos títulos, caso éste en que, más propiamente, se trata de una hipoteca de cédula, y 3) un procedimiento sumarísimo—que cada na-

ción desarrollará convenientemente—para dar cumplida realización, cuando fuere necesario, al gravamen hipotecario, ajustándose a determinadas normas básicas que fijan las características principales del procedimiento.

El proyecto afronta los casos de fraude de acreedores y de enriquecimiento sin causa, con arreglo a la más depurada técnica legal moderna.

Y, por último, la Ley que hemos proyectado instaura el fondo de seguro, que puede sustituirse por el afianzamiento de los funcionarios encargados del Registro. No creemos en la bondad del afianzamiento de los funcionarios registrales, pero la realidad de estar este sistema implantado en muchos países y las dificultades que una Caja de indemnizaciones presenta, nos mueve a sostener un criterio conciliatorio. Además, sabemos por experiencia que los principios desenvueltos en el proyecto cuando siguen los lineamientos que hemos trazado, obran como fuerza de equilibrio y control y son de plena idoneidad. La regulación que el proyecto hace para los casos indemnizables, tiene igual lineamiento: referirse a irregularidades cometidas, con dolo o negligencia, por los funcionarios del Registro, sus subalternos o cualquiera otra persona que tuviere acceso a la oficina; manera de apreciar los Tribunales de justicia las irregularidades cometidas; cantidad exacta de cada indemnización; y reserva de responsabilidades y acciones, para ser exigidas y ejercitadas, respectivamente, en las formas y vías correspondientes.

La Ley uniforme de Publicidad Inmobiliaria—como afirma la última de sus bases—debe constituir un conjunto de normas jurídicas fundamentales, cuyo más amplio desenvolvimiento, con sujeción a las esencias de tales normas, corresponde a cada país, conforme al régimen legal que tenga establecido o adopte en el futuro.

II. BASES.

PARA UNA LEY UNIFORME DE PUBLICIDAD INMOBILIARIA

I

Todos los actos, contratos y, en consecuencia, derechos admitidos por la Ley sobre bienes inmuebles, quedan sometidos al sistema legal de publicidad o registro cuyas disposiciones son el objeto de la Ley uniforme.

II

Lo establecido en la base anterior es aplicable específicamente a todos los actos y contratos referentes a los derechos sujetos a registro. En tal sentido, los expresados derechos tendrán la consideración de bienes inmuebles, sin perjuicio de las normas jurídicas que determinen las oportunas diferencias para otros fines.

III

El sistema que instituya la Ley uniforme estará fundado en Registros públicos. Dichos Registros responderán a principios adecuados de organización y funcionamiento, y serán llevados por fincas, mediante folios reales, sin que ello impida la conveniente agrupación de las referidas fincas en folios reales-personales.

IV

El sistema desenvolverá en sus lineamientos centrales los principios matrices de Publicidad, Especialidad y Legalidad, verificándolos y fijando sus efectos en forma que concilie los distintos regímenes existentes, de acuerdo con las posibilidades jurídico-económicas de cada país.

V

El principio de Publicidad comprenderá el aspecto substantivo, tanto en las normas primeras o de instauración del sistema, como en las de proceso de registro, sus efectos en general y demás que complementen sus esencias institucionales. Y también el aspecto adjetivo o de simple manifestación de los asientos y constancias del Registro.

VI

El aspecto substantivo tomará en consideración el régimen jurídico de cada nación y determinará claramente las normas fundamentales del Registro y su protección legal, conforme a los extremos siguientes:

- A) Fijando los actos, contratos y, en consecuencia, derechos a los que se aplicará la Ley uniforme.
- B) Precisañdo los actos, contratos y, en su consecuencia, derechos a los que se exigirá el registro.
- C) Estableciendo los casos y derechos a los que la Ley concederá máxima eficacia registral. También determinando los efectos que la Ley concederá a los demás derechos registrados.
- D) Distinguiendo los efectos de legitimación simple a facultad de disponer a favor del titular que registra su derecho, de los efectos de legitimación plena o fe pública a beneficio del titular que esté en el caso o adquiera un derecho a que la Ley otorga máxima eficacia. Los efectos de legitimación plena dejarán a salvo las acciones por enriquecimiento sin causa.
- E) Respetando los estados de posesión, con arreglo a la Ley de cada país, vigente en el momento de efectuarse la ad-

quisición y registro de la finca o derecho objeto de dichos estados. Y por dicha Ley serán determinados los requisitos de causa eficiente, ocupación real y tiempo necesario, para que los estados de posesión expresados produzcan efectos.

- F) En todo caso, la hipoteca constituida de buena fe sobre una finca poseída en dominio pleno, o sobre un derecho impuesto sobre tal dominio, producirá legitimación plena a favor de su titular y a todos los efectos que sean procedentes.

VII

El aspecto adjetivo será referido, respetándose las reglas de mecánica registral vigentes en cada país, a la manifestación de los libros y demás constancias del Registro a cualquier persona que tenga interés conocido y razonable. También a las certificaciones de dichas constancias. Y se ordenará la conveniente reserva de prioridad al objeto de que los titulares de derechos registrados puedan llevar a efecto toda clase de negocios jurídicos con la previa garantía de la indicada reserva.

VIII

El principio de Especialidad alcanzará, en todo caso, a una correcta identificación de las fincas y a una clara determinación de los derechos.

IX

Mientras un país no tenga organizado un sistema catastral idóneo, la identificación de las fincas se hará por los medios de prueba de mayor eficacia posible: planos de deslinde convencional o judicial; descripciones documentales apropiadas; croquis o planos de ingenieros, arquitectos y agrimensores, según los casos; y otros medios adecuados.

X

En todo supuesto, la identificación de las fincas será considerada una cuestión de hecho, bajo las normas pertinentes del Catastro parcelario debidamente organizado o, en su defecto, sometida a la justa apreciación de los Tribunales de justicia, que estará fundada en la existencia real del inmueble, los antecedentes registrales del mismo y sus títulos, planos o croquis, documentos descriptivos y restantes medios probatorios, todo con arreglo a la sana crítica. Si hubiera deslinde convencional o judicial, producirá los efectos que la Ley del país le atribuye, en armonía con los derechos pertenecientes a un tercero de buena fe.

XI

Los estados de posesión comprendidos en la base VI, letra E) de la Ley uniforme serán apreciados a la finalidad de identificar la finca de que se trate, conforme a su naturaleza, extensión y efectos.

XII

La determinación de los derechos comprenderá los particulares que fijen en forma indubitable la denominación, naturaleza, extensión y gravámenes de los mismos, con la debida economía.

XIII

El principio de Legalidad será desenvuelto en el sentido de exigir que los actos y contratos y, en consecuencia, derechos sujetos a registro, cumplan los requisitos y disposiciones legales que les sean aplicables, a fin de evitar que se publiquen como válidas y protegidas por la fe pública operaciones contrarias a la Ley y viciadas de nulidad, o que aparezcan realizadas con defectos contrarios al sistema de aseguramiento registral.

XIV

Se establecerá, como presupuesto esencial de este principio, que dichos actos, contratos y, en consecuencia, derechos registrales, consten en título fehaciente o acuerdo, según expresa la base XVI.

XV

Al objeto de la mejor verificación de este principio, el funcionario encargado del Registro será investido de las necesarias facultades de calificación, estableciéndose un recurso o procedimiento de fácil y rápida tramitación, que permita discutir los puntos sobre faltas en las titulaciones. En todo caso, este principio se aplicará mediante la indicada calificación, en vista de los antecedentes del Registro, de los títulos que se presenten, circunstancias relativas a las fincas, los derechos y sus titulares, todo en su debida interrelación y conforme la Ley prescribe.

XVI

Los actos, contratos y, en consecuencia, derechos referentes a fincas, deberán efectuarse mediante título-documento fehaciente, o acuerdo, con la necesaria autenticidad. Tal título-documento o acuerdo debe cumplir en cada caso los requisitos que la legislación del país exija, y será objeto de presentación en el Registro público correspondiente para su calificación y asiento, conforme a las reglas que rijan la materia.

XVII

Los asientos del Registro y, en consecuencia, los derechos registrados, estarán protegidos con arreglo al principio de buena fe que cada país determina, en atención al régimen de publicidad que acoge y desarrolla. Son elementos esenciales que identifican

y uniforman los distintos regímenes (y que la Ley uniforme precisará) los siguientes:

- A) Los grados de substantividad o eficacia que integran el régimen de cada país.
- B) Una amplia protección a las personas que adquieran y registren derechos, a título oneroso, en la creencia de que el Registro público expresa la verdad jurídica.
- C) El criterio de probabilidades objetivas y subjetivas acerca de la ignorancia de cualquiera inexactitud del Registro. Como apreciación general, es presumible la buena fe y la prueba que la contradiga debe estar dirigida a evidenciar la discordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral, y debe fundarse en hechos indubitables.

XVIII

Los efectos propios de los distintos grados de eficacia que todos los regímenes tienen, con mayor o menor extensión e intensidad, según la protección que en cada caso otorguen al derecho registrado, serán puestos en juego con los estados de posesión y, en concordancia entre unos y otros, se determinará la fórmula de la Ley uniforme para la máxima substantividad de la inscripción.

XIX

La hipoteca debe instituirse para todos los países con normas constitutivas iguales, y una reglamentación especial le concederá la protección máxima.

XX

El fraude de acreedores y el enriquecimiento sin causa deben ser objeto de disposiciones concretas, determinándose los casos en que se presume dicho fraude y dejando a salvo cualquier acción

fundada en la *conditio sine cause*, sin afectar a legítimo adquirente.

XXI

Cada país establecerá un fondo de seguro o medio de afianzamiento adecuado para garantizar las posibles indemnizaciones debidas a irregularidades ocurridas en el Registro, mediando dolo o negligencia de los funcionarios encargados de dichas oficinas, de sus empleados o de cualquiera otra persona que a las dichas oficinas tengan acceso. Los casos indemnizables serán precisados en sus distintos aspectos y sobre la base de los daños y perjuicios ocasionados a legítimos adquirentes. Y las indemnizaciones con cargo al fondo de seguro o medio de afianzamiento no excluirán las responsabilidades penal, civil y administrativa de los funcionarios y personas antedichas.

XXI

La Ley uniforme constituirá, según las bases expuestas, un conjunto de normas jurídicas fundamentales cuyo más amplio desenvolvimiento, con sujeción a las esencias de ella, corresponde a cada país conforme al régimen legal que tenga establecido o adopte en el futuro.

III. PROYECTO

LEY UNIFORME DE PUBLICIDAD INMOBILIARIA

CAPÍTULO I.—*Publicidad registral.*

ARTÍCULO 1. Todos los actos relativos a derechos que la Ley admite sobre bienes inmuebles quedan sometidos al sistema de registro cuya regulación uniforme es determinada en estas disposiciones.

ART. 2. Lo establecido en el artículo precedente comprende específicamente el dominio y los demás derechos admitidos en fincas, así como los derechos sobre uno u otros, conforme a la Ley de cada país.

ART. 3. A los efectos que expresan los artículos anteriores, tiene la condición de bien inmueble o finca toda entidad física o jurídica a que la Ley de cada país ordene o permita abrirle matrícula registral.

ART. 4. El sistema de publicidad registral inmobiliaria que esta Ley uniforme instituya, debe realizarse en cada país mediante Registros públicos, debidamente organizados por la Ley nacional correspondiente y los Reglamentos complementarios. Dichos Registros se organizarán por fincas utilizando folios o matrículas reales, pudiendo agruparse varias fincas matriculadas a favor de un mismo titular en un solo folio real-personal.

ART. 5. Los Registros públicos se integrarán, en general y salvo otras formas similares, por dos juegos de libros: principales y auxiliares. Tienen la condición de principales los siguientes:

- A) El libro de presentación de documentos y peticiones de registro, así como de solicitudes de certificaciones.
- B) El de registro o inscripciones en que se abre matrícula a cada finca y se practican, en hojas integrantes del correspondiente folio real, los asientos relativos a dicha finca y a los derechos que la afectan.

Y tienen la condición de auxiliares:

- A) Los libros índices de fincas y de personas.
- B) El libro inventario.
- C) El de incapacitados.
- D) Los legajos, protocolos o archivos de documentos.

- E) El libro de honorarios o derechos de registro, con sus ta-lonarios de recibos.
- F) Las estadísticas.
- G) Los demás libros y documentos, en general, que se utilicen para el mejor y más conveniente manejo de la Oficina re-gistral.

ART. 6. La matricula y demás asientos correspondientes a cada finca estarán integrados por los distintos elementos y sus circuns-tancias respectivas que las operaciones registrales exigen, en trac-to sucesivo y mediante la necesaria unidad, a saber:

- A) El elemento físico, con todas las circunstancias que lo for-man e identifican al bien inmueble o finca matriculada.
- B) El elemento jurídico, con sus circunstancias, que evidencian el estado registral de los derechos sobre la finca matricu-lada y sobre los derechos que a la misma afectan; inte-grándose por los derechos ya inscritos y por los que sobre éstos se inscribieren.
- C) El elemento personal, con sus circunstancias identificativas de los titulares de derechos registrados y del estado civil de los mismos.
- D) El elemento formal, con sus circunstancias que constitu-yen el presupuesto indispensable de toda matricula y asien-to registral y que expresan el *título-documento*, el acuerdo o la razón legal, en sus diferentes y necesarios aspectos, a la vez que se fundan en el mismo.
- E) El elemento registral, integrado por las constancias técni-cas necesarias a la unidad, exactitud, claridad y autentici-dad de los asientos.

ART. 7. Toda persona que, a juicio del funcionario encargado del Registro o, por negativa de éste, de la autoridad superior com-petente, tenga interés, directo o indirecto, en conocer el estado re-

gistrar de determinadas fincas, está facultado para solicitar y obtener del expresado funcionario la manifestación de los correspondientes libros, al objeto de verificar por si mismo o por otra persona que expresamente designe la compulsa pertinente. Y también a que le sean expedidas por el propio funcionario las certificaciones de los particulares que a su interés devenga; todo ello con arreglo a las disposiciones reglamentarias de cada país, que aseguran y armonizan el interés privado con el normal desenvolvimiento de las actividades registrales y la exacta expresión del estado registral de las fincas y derechos inscritos.

CAPÍTULO II.—*Identificación de las fincas.*

ART. 8. La identificación de las fincas tiene lugar por los datos del Catastro, conforme a las normas legales que rigen al mismo en cada país. A falta de un sistema catastral eficiente para una identificación correcta de las fincas, son utilizables como medios de prueba conducentes a tal finalidad, los siguientes:

- A) Los planos de deslinde judicial o convencional.
- B) Las descripciones documentales apropiadas.
- C) Los croquis o planos levantados por ingenieros, agrimensores y arquitectos, según los casos.
- D) Y todos los demás que sean adecuados y procedentes, a juicio de los Tribunales de justicia.

ART. 9. En todo caso, la identificación de las fincas es considerada una cuestión de hecho, bajo las normas legales del Catastro o, en su defecto, sometida a la justa apreciación de los Tribunales de justicia, que estará fundada en los puntos básicos siguientes:

- a) la existencia real del inmueble,
- b) los títulos inscritos,
- c) los antecedentes registrales y

- d) los planos, croquis, documentos descriptivos y demás medios de prueba que, en el más amplio arbitrio judicial, sean utilizables.

Tal apreciación debe hacerse en conjunto, valorando los medios de prueba con arreglo a la importancia y eficacia que en concreto les correspondan, y conforme a las reglas de la sana crítica.

ART. 10. Cuando exista deslinde convencional o judicial, producirá los efectos que la Ley atribuye al mismo, en armonía con los derechos que pertenezcan a un tercero de buena fe. Respecto a dicho tercero, será efectuada la identificación establecida por el deslinde existente, tomando en consideración los actos de reconocimiento, expreso o tácito, del mismo; a falta de estos actos, el deslinde será apreciado, en cuanto a tercero, como un medio de prueba comprendido en el artículo anterior. Y si hubiere un estado de posesión amparado por la Ley, según lo establecido en el artículo 31 de esta Ley uniforme, se apreciará su valor y eficacia al objeto de la necesaria identificación predial, conforme a la naturaleza, extensión y efectos del mismo.

ART. 11. A los efectos que dispone el párrafo primero del artículo 8 de esta Ley uniforme, sólo tiene la condición de Catastro el sistema de identificación de fincas que, apoyado en bases geodésicas o en planos topográficos indubitables, cumpla, respecto a cada circunscripción territorial, los requisitos de un deslinde, debidamente publicado en todas sus fases esenciales y aceptado por los titulares a quienes afecta o, en defecto de esta aceptación, aprobado por la autoridad competente, previa citación y audiencia de dichos titulares, y firmeza de la resolución definitiva que se dicte. En todo caso, deberá concederse a los titulares afectados por el deslinde catastral un recurso o procedimiento de rápida ventilación ante los Tribunales de justicia del país, salvo que la decisión del deslinde haya sido pronunciada por dichos Tribunales y tenga el carácter de ejecutoria. Mientras que el recurso o procedimiento exigido en el párrafo anterior no sea concedido y resuelto en firme por los Tribunales, queda en suspenso y sin aplicación alguna la decisión adoptada sobre el deslinde, y toda iden-

tificación predial es regida por las disposiciones de los artículos 9 y 10 de esta Ley uniforme.

CAPÍTULO III.—*Proceso de registro.*

ART. 12. Todo título, acuerdo o cualquier otro medio o instrumento de expresar el consentimiento y pedir el registro de derechos, incluyendo la solicitud de matrícula de las fincas, será objeto de la oportuna instancia registral ante el funcionario encargado de la oficina, mediante la presentación de los documentos que la Ley determina y, en todo caso, de los medios justificativos pertinentes.

ART. 13. El registro de derechos será precedido por la calificación que, bajo las normas de responsabilidades instituidas en cada país, debe hacer el funcionario encargado de la oficina. En tal sentido, los actos y contratos relativos a derechos inscribibles, el acuerdo de inscripción que opera sobre tales derechos, o cualquiera otra forma legal de llevar a efecto los actos de disposición referentes a dichos derechos, deben cumplir para su registro los requisitos de validez adecuados a la naturaleza de los mismos y que la Ley establece, tanto en el orden extrínseco como en el material o intrínseco. A dichos requisitos está referida la calificación del funcionario del Registro, quien tiene las facultades necesarias para cumplir el expresado deber de calificación, conforme a la reglamentación de cada país, que debe fijar los trámites, recursos y plazos correspondientes de manera breve y expedita.

ART. 14. Los actos y contratos relativos a derechos sobre fincas o sobre derechos inscritos, o actos de disposición respectivos, sujetos a registro, deben realizarse mediante título-documento, acuerdo de inscripción o cualquiera otra forma legal de autenticidad indubitable. Dichos títulos, acuerdo o forma legal indubitable, expresarán, en sus casos, la adquisición, modificación o extinción de los derechos registrales, según la nomenclatura y sistema de derechos inscribibles de cada país. Los títulos o acuerdos y las medidas de aseguramiento provisional se rigen por las dispo-

siciones legales instituidas en cada país, subordinadas a lo establecido en esta Ley uniforme.

ART. 15 Los asientos correspondientes a cada finca se practicarán en orden sucesivo de antecedentes y consecuentes entre ellos, sin solución de continuidad; y se comenzará por la inscripción expresiva de la matrícula, o asiento básico del inmueble. Las inexactitudes en el registro particular de una finca y las deficiencias del tracto sucesivo expresado en el párrafo anterior, son corregibles mediante reglas que garanticen los derechos de todos los titulares inscritos y sus derechohabientes.

ART. 16. La determinación de los derechos que se inscriban comprenderá todos los particulares que fijan, en cada caso, de manera clara y exacta, la denominación, naturaleza, extensión y gravámenes de los mismos, conforme al régimen jurídico del país, excluyéndose cualquier referencia a circunstancias de meras obligaciones sin trascendencia real o relativas a derechos que la Ley no admita a registro. En ningún caso se hará mención de los derechos a que la Ley exija el registro para estar constituidos; estos derechos deberán ser objeto de asientos separados y especiales, en que se determinarán los particulares antedichos y demás requisitos correspondientes a tales asientos.

ART. 17. A la finalidad del proceso de registro expuesto en los artículos precedentes, la presentación de documentos y medios justificativos necesarios a la instancia de inscripción, se hará constar, mediante asiento, en el libro correspondiente. Dicho asiento consignará los requisitos indispensables para la comprobación de los títulos presentados, identidad del petionario e instancia de registro. Toda representación tendrá un plazo reclusivo, en que se llevará a efecto la calificación del funcionario encargado del Registro; y se establecerán, en todo caso, las normas legales necesarias que han de regir los recursos contra dicha calificación. Una reserva de prioridad debidamente hecha y presentada en la oficina del Registro, asegurará mediante nota al margen del asiento del derecho de que se trate, cualquier negocio jurídico que un titular inscrito tenga en concertación y participe al funcionario regis-

tral, especificando claramente el nombre o nombres y demás generales de la persona o personas que sean parte en la negociación concertada y los requisitos de ésta. La reserva antedicha tendrá un plazo improrrogable de duración no mayor de treinta días.

ART. 18. Los derechos admitidos por la Ley a registro pueden ser objeto de un asiento provisional o anotación preventiva, cuando las condiciones en que se encuentren los mismos impidan su inscripción y ameriten tal medida de seguridad. También procede la práctica del mismo asiento expresado en los casos de justificada cautela judicial, de rectificación del registro particular de una finca o reanudación del tracto sucesivo, según la Ley, y por las demás causas compatibles con el sistema general de inscripciones establecido en cada país. Los referidos asientos provisionales estarán fundados, necesariamente, en pretensiones concretas admitidas por el régimen legal de cada país y, en todo caso, tendrán el menor plazo de duración de acuerdo con la naturaleza de la medida de seguridad que acojan.

CAPÍTULO IV.—*Efectos del registro, caducidad de menciones y cancelación de asientos.*

ART. 19. Los asientos del Registro tomarán fecha y producirán todos los efectos legales que la fe pública determina en cada caso, desde la presentación de los documentos y medios justificativos integrantes del título inscrito, salvo lo dispuesto en los dos últimos párrafos del artículo 17 de esta Ley uniforme.

ART. 20. Conforme a las normas propias de los principios de tracto sucesivo y prioridad, y en consideración al sistema de derechos sujetos a registro que cada nación mantenga vigente, los efectos de la fe pública se determinan mediante el cumplimiento de esta Ley uniforme. Los distintos regímenes jurídicos de publicidad inmobiliaria son reducibles a los tres sistemas siguientes:

- A) De inscripción constitutiva, aplicable a los derechos cuya existencia está subordinada al registro en calidad de investidura necesaria.

- B) De inscripción declarativa con eficacia convalidante, aplicable a los derechos cuya existencia no está subordinada al registro en calidad de investidura necesaria, sino protegida con arreglo a las constancias registrales.
- C) De inscripción declarativa con eficacia corroboradora, aplicable a los derechos cuya existencia no está subordinada al registro en calidad de investidura necesaria, ni protegida con arreglo a las constancias registrales, sino relacionada con éstas en forma de simple manifestación pública, dependiente del origen y naturaleza de los derechos registrados. Bajo este régimen jurídico las constancias del registro tienen la consideración de una presunción de hecho.

ART. 21. Los efectos de la fe pública del Registro comprenden el derecho de disponer atribuible a todo titular inscrito, conforme a las evidencias de los asientos practicados y en calidad de legitimación simple; y la protección concedida a los adquirentes de buena fe, según el régimen aplicable al derecho registrado.

ART. 22. La buena fe se presume siempre, y contra ella sólo es procedente la pretensión que se funde en los supuestos y presunciones que fija la presente Ley uniforme. En los casos de adquisición a título gratuito, la presunción de buena fe y cualquiera pretensión contra ella serán referidas a la conducta del transmitente, que afectará al adquirente aunque ignora las causas de invalidación apreciadas por los Tribunales de justicia.

ART. 23. Cuando la inscripción de un derecho es de naturaleza constitutiva, la protección concedida a los adquirentes de buena fe tiene la categoría de legitimación plena e irrevocable. En tal supuesto, la falta de buena fe es referible exclusivamente a los derechos cuyo registro no se exige por la Ley para existir, y a las inexactitudes registrales conocidas por el titular inscrito. En este régimen de inscripción constitutiva sólo es apreciable la inexactitud registral si el derecho está indebidamente inscrito cancelado, y también cuando un derecho debió cancelarse por haberse extinguido. El conocimiento de tal inexactitud debe aparecer de hechos indu-

bitables anteriores a la constitución del derecho del titular, a quien la misma se le atribuya. Y la naturaleza indubitante de esos hechos debe ser apreciada de acuerdo con los actos del titular a quien se le atribuyen o por la autoridad de los mismos.

ART. 24. Si la inscripción de un derecho es de naturaleza declarativa con eficacia convalidante, la protección concedida a los adquirentes de buena fe se funda en las constancias registrales y, en consecuencia, perjudicarán a dichos adquirentes las causas de invalidación que tengan claramente su origen en el registro. La buena fe, en este régimen, será apreciada aplicándose el criterio expuesto en el artículo anterior, y, además, incluyendo en ella los derechos preexistentes o extinguidos fuera del registro.

ART. 25. Cuando la inscripción de un derecho es de naturaleza declarativa con eficacia corroboradora, perjudicará a todo adquirente, cualquier causa de invalidación de que tuviese conocimiento, si la misma tiene trascendencia real. En la apreciación del conocimiento atribuible a todo adquirente, bajo este régimen, serán aplicables los criterios de evaluación de la inexactitud registral expuestos en los dos artículos precedentes.

ART. 26. Los regímenes regulados en esta Ley uniforme pueden concurrir en todos los sistemas de publicidad inmobiliaria, con mayor o menor extensión e intensidad, y en cualquiera de ellos todo adquirente queda obligado, conforme al título, acuerdo o acto jurídico de que nace su derecho. Y en base del mismo disfruta de la protección que esta Ley uniforme determina. La existencia de un asiento provisional o anotación preventiva mantiene en suspenso la fe pública del registro correspondiente, mientras que, esclarece la situación jurídica objeto del asiento practicado, y reserva al titular del derecho que se anota la prioridad registral que, conforme a su derecho, establece la Ley.

ART. 27. Las menciones de derechos no prohibidas por esta Ley uniforme quedan sometidas a un plazo de caducidad de cuatro años; que una vez transcurridos da lugar a la cancelación de las mismas, bien de oficio o mediante la simple petición de cual-

quier interesado, salvo los casos en que se hubieren convertido en inscripciones separadas y especiales.

ART. 28. Los asientos del Registro se extinguen únicamente mediante la cancelación debida a ellos. Únicamente procede dicha cancelación en los casos en que, conforme al régimen legal que protege los derechos inscritos, conste de modo fehaciente la extinción de los referidos derechos.

CAPÍTULO V.—*Hipoteca.*

ART 29. Toda hipoteca está comprendida, sin excepción alguna, en el régimen de inscripción constitutiva. Y en tal sentido, la hipoteca constituida en garantía de una cantidad cierta de dinero, de buena fe y sobre una finca poseída en dominio, o sobre un derecho impuesto en tal dominio, produce legitimación plena a beneficio de su titular.

ART. 30. La hipoteca tiene la consideración de un derecho real o gravamen de realización de valor y puede asegurar toda clase de obligaciones expresadas en cantidades ciertas de dinero, aunque éstas tengan la condición de equivalentes.

ART. 31. Asimismo puede la hipoteca garantizar emisiones de títulos-valores, o puede hacerse representar la deuda asegurada por dichos títulos. En el primer supuesto la hipoteca constituida asegura una cantidad máxima de dinero, sujeta a las contingencias de los títulos garantizados. Y en el segundo, los títulos que representan la deuda asegurada tienen la condición de obligaciones hipotecarias, transmisibles por endoso o por simple tradición, según estén expedidos a la orden, que incluya los nominativos, o al portador, respectivamente. En este supuesto se entiende que el derecho de hipoteca se transfiere con la obligación o título, sin necesidad de dar cuenta de ello al deudor ni de hacerse constar la transferencia en el registro respectivo, existiendo verdadero condominio sobre la hipoteca constituida contra los legítimos tenedores de los títulos.

ART. 32. La realización de una hipoteca tendrá lugar en procedimiento sumarísimo, cuyas características principales son:

- A) Que, conforme al título de su constitución, proceda su realización en pago de la deuda garantizada.
- B) Requerimiento de pago a quien resulte deudor según el registro.
- C) Objeciones mínimas y taxativas.
- D) Subasta pública.
- E) Remate.
- F) Medidas cautelares del proceso judicial y de registro, que aseguren la efectividad y rapidez del procedimiento hasta sus últimas consecuencias.

CAPÍTULO VI.—*Registro y posesión.*

ART. 33. Los estados de registro y posesión se presumen concordantes. Cuando la discordancia entre ellos es manifiesta, se atribuirá a la posesión los efectos que, en el momento de haberse verificado la adquisición y registro del derecho en situación conflictiva, establezca la Ley del país correspondiente. Y, conforme a dicha Ley, se determinarán los requisitos de causa eficiente o título, ocupación real y tiempo necesario para la usucapión.

ART. 34. La concordancia real entre el Registro y la posesión de una finca o derecho producirá los efectos siguientes:

- A) Si la inscripción es declarativa con eficacia corroboradora, la posesión continuada durante cinco años que reúna los requisitos preñados en la Ley concederá a dicha inscripción los beneficios correspondientes a la que tiene eficacia convalidante, debiendo aplicarse el artículo 24 de esta Ley uniforme.

- B) En todo caso, cualquiera que sea la naturaleza de la inscripción, la posesión continuada durante diez años que reúna los requisitos legales indicados en la Ley, producirá legitimación plena e irrevocable a beneficio del titular inscrito y respecto a toda causa de invalidación, incluso la que conste del título o del registro.

ART. 35. No obstante lo establecido en los artículos anteriores, los derechos de indiscutible naturaleza real que consten claramente registrados y las limitaciones a ellos inherentes, por integrar la estructura misma de ellos, quedan sometidos a las normas del Derecho de cada país sobre prescripción liberatoria o extintiva.

CAPÍTULO VII.—*Fraude de acreedores.*

ART. 36. Toda transmisión, gravamen o acto jurídico de cualquier naturaleza realizado en fraude de acreedores, además de estar afectado por las disposiciones de invalidación que establezcan las Leyes comunes de cada país, carecerá de legitimación plena a favor del titular adquirente que estuviere comprendido en cualquiera de las presunciones determinadas en el artículo siguiente.

ART. 37. Se presume realizado en fraude de acreedores todo acto jurídico, gravamen o transmisión que produzca inscripción de derechos, en los casos que siguen:

- A) Cuando se trate de adquisición que no sea a título oneroso.
- B) Cuando siendo a título oneroso haya tenido lugar por la mitad o menos del justo precio que corresponda al bien o derecho objeto del acto, gravamen o transmisión efectuado.
- C) Cuando mediere precio, más no constare su entrega ante funcionario público que dé fe del acto, o, constando la misma, se considere por los Tribunales de justicia comprendido el caso en la letra anterior de este artículo, o se probare cualquier simulación para cometer el fraude.

- D) Cuando en una dación en pago se trate de obligaciones no vencidas o de un caso comprendido en cualquiera de los números anteriores de este artículo.

ART. 38. La acción revocatoria por fraude de acreedores prescribe a los cuatro años, contados desde la fecha de la inscripción del derecho a que afecta si ésta es constitutiva, o del otorgamiento del título si la inscripción es convalidante o simplemente corroboradora. Si el otorgamiento del título se mantuviera oculto, no registrándose dentro del año de su celebración, se tendrá como fecha en que empiece a contarse la prescripción la del asiento registral, quedando el plazo en suspenso hasta que se inscriba dicho título.

CAPÍTULO VIII.—*Enriquecimiento sin causa.*

ART. 39. La legitimación plena o irrevocabilidad del derecho inscrito que esta Ley uniforme establece a favor de los adquirentes de buena fe, deja a salvo cualquier acción por enriquecimiento sin causa que corresponda a los interesados contra las personas responsables de tal enriquecimiento, sin que ello afecte a los legítimos adquirentes.

CAPÍTULO IX.—*Fondo de seguro o afianzamiento.*

ART. 40. Es obligatorio el establecimiento de un fondo de seguro o, en su defecto, el afianzamiento de los funcionarios encargados del Registro, para garantizar el cobro de las indemnizaciones por irregularidades cometidas, con dolo o negligencia, por dichos funcionarios, sus subalternos o cualquiera otra persona que tuviera acceso a la oficina.

ART. 41. Toda irregularidad, para ser indemnizable, debe ser apreciada por los Tribunales de justicia, referida a las operaciones registrales, afectar derechos inscritos y ser atribuible al funcionario encargado del Registro o a las personas señaladas en el

artículo anterior, en virtud de actos propios realizados por uno u otras con dolo o negligencia. La resolución que, en cada caso, dicten los Tribunales determinará la cantidad exacta objeto de la indemnización, con pronunciamiento o reserva, según el sistema adoptado en cada país, de las responsabilidades y acciones que ordena el artículo siguiente.

ART. 42. Las indemnizaciones con cargo al fondo de seguro, o afianzamiento del funcionario encargado de la oficina, no excluyen las responsabilidades penal, civil y administrativa de las personas indicadas y demás participantes en el hecho o irregularidad, ni tampoco impedirán el ejercicio de las acciones procedentes contra quienes hayan obtenido, en base a la irregularidad efectuada, derechos o beneficios de enriquecimiento patrimonial, salvo los casos de adquirentes de buena fe plenamente legitimados conforme a esta Ley uniforme.

AGUSTÍN AGUIRRE TORRADO,

Registrador de la Propiedad de Cuba,
Catedrático de Derecho Hipotecaria.