

El procedimiento registral en la legislación inmobiliaria alemana⁽¹⁾

c) Desarrollo práctico del procedimiento registral en segunda instancia.

El recurso interpuesto al amparo de las disposiciones legales enunciadas contra un acuerdo denegatorio del Registrador tiene, según hemos visto, por finalidad la obtención de un fallo que venga a declarar la improcedencia de dicha negativa y ordene, al propio tiempo, practicar el asiento solicitado.

Para dictar semejante resolución deberá el Tribunal examinar todos aquellos antecedentes que, por cualquier motivo, pudieran ser tenidos en cuenta para resolver acerca de si procede mantener la denegación u ordenar, por el contrario, al Registrador que inscriba, aunque se dé el caso de no haber sido tomados en consideración dichos antecedentes hasta aquel momento ni por el solicitante, ni por el encargado de la Oficina Registral.

Tratándose, en cambio, del recurso interpuesto contra la *disposición interlocutoria* del Registrador, consiste la finalidad próxima del mismo en liberar a la parte apelante de la carga que implica la aportación de la prueba exigida por el Registrador o, al menos, la obtención de alguna mayor facilidad con tal propósito, apareciendo la declaración de imprudencia de la negativa como fin mediato o indirecto.

Siendo así, habrá de limitarse la misión del Tribunal a examinar el extremo o extremos que aparezcan señalados en la dispo-

(1) Véanse los números 91, 92 y 93 de esta Revista.

sición interlocutoria impugnada, como presupuestos registrales necesarios para poder verificar el asiento solicitado, o, todo lo más, a resolver, en su caso, acerca de la procedencia de ampliar el plazo concedido por el Registrador al peticionario para la aportación de los comprobantes requeridos.

Análogas normas son aplicables a los recursos interpuestos contra cualesquiera acuerdos del Registrador por los que se le exija al solicitante de alguna inscripción la aportación de pruebas, con o sin señalamiento de plazo, aunque no revista precisamente la forma de *disposición interlocutoria*, conforme a lo dispuesto en el § 18 de la ley Ordenadora Registral, oportunamente enunciado.

Aparte de la facultad, reconocida al recurrente por el § 74 del citado Cuerpo legal, de aportar nuevos comprobantes (pudiendo incluso fundamentar el recurso en hechos no alegados ante el Registrador), puede, a su vez, el Tribunal Territorial requerir al recurrente para que aporte documentos justificativos de determinados extremos, señalando al efecto el plazo que estime pertinente.

No cabe, empero, atribuir a semejantes providencias del Tribunal el carácter de *disposiciones interlocutorias* en el sentido de las que establece el § 18 de la ley Registral arriba citada, ya que el § 76 de la misma no admite la existencia de éstas en el procedimiento de segunda instancia.

Es, por otra parte, rasgo característico e inconfundible de la *disposición interlocutoria* la limitación que, una vez dictada, establece en las facultades de la Autoridad o Tribunal respectivo.

Así, por ejemplo, en el supuesto del § 18, tantas veces citado, viene obligado el Registrador, al expirar el plazo por él señalado sin que se aporten las pruebas exigidas, a denegar de plano la inscripción. El Tribunal Territorial, en cambio, queda en libertad (por virtud de la omisión indicada del § 76 de la ley Ordenadora Registral), aun después de transcurrido el plazo señalado al recurrente sin haber éste aportado los comprobantes exigidos, de adoptar la resolución que estime más procedente, lo mismo en lo que respecta a la prórroga del plazo de prueba, sustitución de ésta, en su caso, por otros justificantes pedidos de oficio, que en lo referente a la decisión del recurso. Por ello se consideran estas providencias como de mera tramitación, no dándose contra ellas recurso ante el Tribunal Territorial Superior.

Por lo que respecta al fallo por el cual se ha de decidir el recurso, puede el Tribunal declarar no haber lugar a admitirlo cuando evidentemente no se dé alguno de los requisitos procesales que la ley exige para su interposición (por ejemplo, cuando el recurrente creyese que la providencia registral impugnada era una *disposición interlocutoria*, siendo así que no ostentaba tal carácter) o cuando no concurran en quien comparece como recurrente las circunstancias personales exigidas a tal efecto por la ley Registral (así, por ejemplo, por no haber sido el propio compareciente quien hubiera instado la inscripción denegada, o no estar facultado a reclamar contra la negativa, al no darse de la misma un perjuicio material que afecte a su derecho).

Declarado inadmisible el recurso, queda, naturalmente, firme el acuerdo registral impugnado.

El Tribunal declarará, a su vez, no haber lugar al recurso cuando, dándose todos los requisitos procesales para la admisión del mismo, entendiese que no aparece, empero, probada la lesión de derecho alegada por el recurrente.

II. EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL EN TERCERA INSTANCIA.

(Recurso extraordinario)

a) *Preceptos normativos.*

Aparece regulado este procedimiento por los siguientes preceptos de la ley Ordenadora del Registro Inmobiliario:

§ 78. Contra el fallo del Tribunal encargado de resolver el recurso se admitirá como remedio jurídico el ulterior recurso cuando dicho fallo esté basado en una infracción legal. Los preceptos de los §§ 550, 551, 561 y 563 de la ley de Enjuiciamiento civil alemana son aplicables en lo pertinente.

§ 79. El ulterior recurso será decidido por el Tribunal Territorial Superior (1) cuando versando el recurso sobre la interpretación de algún precepto de la legislación registral inmobiliaria

(1) Corresponde a nuestras Audiencias Territoriales. (Véase la nota al § 72 de La propia ley Registral.)

vigente en todo el territorio alemán, el Tribunal Territorial Superior pretende desviarse del fallo dictado por otro de igual categoría en recurso de esta clase, existiendo alguna sentencia del Tribunal Supremo alemán por la que se resuelve el problema jurídico planteado, deberá someter la decisión del recurso a dicho Supremo Tribunal, remitiéndole a éste los autos con una exposición fundamentada de su punto de vista jurídico. El auto en el que se acuerde dicha remisión deberá notificarse al recurrente.

En el caso previsto en el inciso segundo del presente párrafo será decidido el ulterior recurso por el Tribunal Supremo.

§ 8o. El ulterior recurso podrá interponerse ante la Oficina Registral, el Tribunal Territorial o el Tribunal Territorial Superior.

Si la interposición se efectuara por medio de escrito, deberá éste llevar la firma de Letrado. No será necesaria la intervención de Abogado cuando el recurso se interponga por Autoridad o Notario que hubiera solicitado la inscripción conforme a lo dispuesto en el § 15 de esta ley Ordenadora Registral.

Ni la Oficina Registral ni el Tribunal Territorial estarán facultados para poner por sí mismos remedio a la situación jurídica que hubiera motivado el recurso.

En todo lo demás serán aplicables, en lo pertinente, los preceptos relativos al recurso ordinario.

b) *Naturaleza de este ulterior recurso.*

Cuando el procedimiento registral en segunda instancia haya terminado sin dar satisfacción al recurrente, puede éste entablar nuevo recurso contra el acuerdo del Tribunal Territorial.

Trátase, a tenor del § 78 de la ley Registral enunciada, de un verdadero recurso por infracción de preceptos legales (tanto de carácter sustantivo como adjetivo), siendo indiferente a estos efectos que se trate de disposiciones vigentes en toda Alemania o de las que tan sólo son aplicables dentro del ámbito legislativo de algún Estado confederado. La sola limitación establecida por la constante jurisprudencia de los Tribunales es la de no poderse fundamentar este ulterior recurso únicamente en la supuesta in-

fracción de leyes no alemanas, restricción basada, según Du Chesne (1), en la primordial finalidad de este ulterior recurso, consistente, como es sabido, en facilitar la unificación de las normas interpretativas del Derecho registral dentro de aquella Nación.

El ulterior recurso se sustancia, al igual que el de segunda instancia, en interés del solicitante de la inscripción. La labor calificadora que en esta tercera instancia ha de realizarse abarca, desde luego, la demanda de inscripción presentada a su tiempo en el Registro, pero tan sólo como antecedente del fallo recurrido.

Interpuesto el ulterior recurso ante el Tribunal Territorial Superior o el Tribunal Supremo, en su caso, no están facultados ni el Tribunal Territorial ni la Oficina Registral para poner remedio por sí mismos a la situación jurídica que dió lugar al recurso (§ 80 de la citada ley Registral), al modo como, según vimos en el lugar oportuno, puede hacerlo el Encargado del Registro por propia iniciativa, aun después de interpuesto el recurso ordinario.

Esto viene a evidenciar el carácter distinto de ambos remedios legales.

Durante la sustanciación del recurso no habrá lugar, desde luego, a dictar ninguna disposición interlocutoria encaminada a facilitar la aportación por el recurrente de nuevos comprobantes, toda vez que la naturaleza peculiar de aquél rechaza semejante posibilidad; pero siempre que la finalidad práctica de la inscripción que se procura conseguir mediante la sustanciación del recurso extraordinario se vea comprometida por otras demandas de inscripción, podrá instarse ante el Tribunal que conoce del mismo que ordene a la Oficina Registral que practique el asiento de prenotación o de contradicción que en cada caso proceda, a tenor de los §§ 18 y 76 de la ley Ordenadora Registral, oportunamente examinados.

c) *Contenido del fallo dictado en tercera instancia.*

Si el Tribunal encargado de fallar este ulterior recurso entendiese que el de segunda instancia no había cometido infracción al-

(1) Ob. cit., pág. 79.

guna, al confirmar el acuerdo del Registrador denegatorio de la inscripción en su día solicitada, declarará no haber lugar a dicho recurso, quedando, por consiguiente, firme la denegación, sin que ello, empero, sea obstáculo para que el interesado inste de nuevo en el momento y en la forma que crea oportuno la inscripción del propio derecho, incoándose a tal efecto un nuevo expediente registral que nada tiene que ver con el anterior.

Si, por el contrario, estimara el Tribunal Superior que se ha cometido alguna infracción por parte del inferior, al haber éste confirmado el acuerdo denegatorio del Registrador, declarará haber lugar al recurso, ordenando, en consecuencia, a la Oficina Registral que practique la inscripción denegada en su día al solicitante.

El procedimiento para la sustanciación y decisión del recurso, cuando, conforme al § 79 de la tan repetida ley Registral, tenga lugar ante el Tribunal Supremo alemán, es, aparte de la cuestión de la competencia, el mismo que rige para la tramitación ante los Tribunales Territoriales Superiores (Audiencias Territoriales), ya que, según indicamos en el lugar oportuno, la intervención de uno u otro Tribunal sólo depende de la jurisprudencia que exista acerca del problema jurídico planteado en el recurso respectivo.

III. RECURSO QUE A SU VEZ CABE INTERPONER CONTRA LOS PERJUICIOS DIMANADOS O QUE PUEDAN DIMANAR DE INSCRIPCIONES ORDENADAS EN SENTENCIA RESOLUTORIA DE UN RECURSO.

Por virtud del fallo dictado en segunda instancia ordenando que se practique una inscripción en su día denegada por el Registrador, se modificará, si el acuerdo del Tribunal llegase a ser firme, la situación jurídica de un inmueble, y ello implica, evidentemente, un posible perjuicio material para los interesados en que tal alteración no se produzca.

Estos interesados, que, al no haber sido parte en el recurso, sólo pueden intervenir en defensa de su derecho al hacerse público el fallo del Tribunal Territorial, procurarán intervenir antes de que la inscripción que ellos estiman lesiva se lleve a efecto, es decir, antes de que pueda irrogárseles un perjuicio material.

Podrán, pues, interponer recurso ante el Tribunal Territorial Superior contra el fallo aludido. Si entre tanto se hubiera verificado ya la inscripción, el Tribunal ante el que hubiera recurrido el presunto lesionado ordenará de oficio a la Oficina Registral que lleve a efecto el oportuno asiento de contradicción (*Widerspruch*) (1).

IV. RECURSO SIN EFECTOS CANCELATORIOS INMEDIATOS.

Los §§ 54 y 71, en su apartado segundo de la tan repetida ley Ordenadora Registral, al establecer el primero la posibilidad de remediar inexactitudes de los libros del Registro por medio del llamado *asiento de contradicción*, a que antes hacemos referencia, cuando la inscripción resultase inadmisible por razón de su contenido, y facilitando el segundo la obtención de un asiento de contradicción o de cancelación por vía de recurso, que al efecto puede interponerse ante el Tribunal Territorial, dan lugar a una nueva modalidad de remedio legal, que podemos denominar *recurso de efectos mediatos*.

Se solicita, en tal supuesto, del Tribunal Territorial respectivo que ponga remedio a la lesión originada en los intereses del reclamante por la inscripción impugnada y que, al propio tiempo, aclare la cuestión relativa a la infracción legal y la inexactitud del asiento, ordenando, en consecuencia, a la Oficina Registral lo que estime procedente (2).

V. OTROS ACUERDOS DEL REGISTRADOR SUSCEPTIBLES DE RECURSO.

Cabe, en general, recurrir contra aquellas decisiones del Encargado de la Oficina Registral que originen al solicitante algún perjuicio en sus intereses, no reparable de otra manera.

Así, por ejemplo, puede haber lugar a interponer recurso contra la negativa del Registrador a efectuar un asiento de contradicción (*Widerspruch*) o a cancelar una inscripción inadmisible por

(1) Du Chesne, ob. cit., pág. 91.

(2) Véase Du Chesne, ob. cit., págs. 97-98 confr. doctor Hermann Oberneck *Das Reichsgrundbuchrecht*, ed. 1909; t. I, pág. 148.

razón de su contenido, y también cuando dicho funcionario no accede a cancelar el asiento de contradicción en los casos en que ya no procediera mantenerlo.

Asimismo cabe recurrir ante el Tribunal Territorial cuando el Encargado de la Oficina Registral se niegue a manifestar los libros de la misma, a librar copias o certificaciones de los asientos o a conceder el beneficio de pobreza a quienes legalmente deba otorgarse (1).

CONSIDERACIONES ACERCA DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL ALEMÁN Y SU POSIBLE PERFECCIONAMIENTO

Después de examinar someramente la estructura y el desenvolvimiento del procedimiento registral alemán en sus tres instancias, procede recordar, a manera de epílogo, cómo la falta de unidad en la organización administrativa de las Oficinas Registrales constituye un evidente obstáculo para lograr que se reconozca por las leyes una mayor amplitud a la función calificadora del Registrador, toda vez que sólo en uno de los Estados confederados, Wurtemberg, están desempeñadas dichas oficinas necesariamente por juristas especializados, siendo así que en las demás regiones de la Confederación germánica abundan los Registros regentados por personas no profesionales del Derecho (2).

Como dice Du Chesne (3), el Registro Inmobiliario, llevado por el sistema de listas, reglamentario en Alemania, es, en principio, tan sencillo, que un oficial experto en esta especialidad puede, en los casos corrientes, practicar sin dificultad las operaciones necesarias para verificar los diversos asientos en los libros.

Cuando, no obstante, surja alguna dificultad, ésta puede ser de índole tal que el jurisconsulto más especializado no logre, a veces, resolverla sin un previo y detenido estudio. Resulta por tal motivo que como a la mayoría de los Oficiales de Registros sin formación jurídica no les es fácil en muchas ocasiones discernir acerca de si existe dificultad en practicar la inscripción solicitada,

(1) Véase Oberneck, ob. cit., t. I, pág. 149.

(2) Véase Du Chesne, ob. cit., págs. 58 y 108.

(3) Ibid, loc. cit., pág. 108.

llega a darse una verdadera imposibilidad de prescindir en las Oficinas Registrales de cierto asesoramiento quasi permanente, por parte de algún experto jurista, allí donde el Encargado del Registro no posea la carrera de Leyes.

El ideal, en materia de procedimiento registral, consiste, ante todo, en otorgar al Registrador las más amplias facultades calificadoras y una plena responsabilidad, logrando, al propio tiempo, independizar la función registral, en sus varias instancias, de los Tribunales de Justicia, y evitando asimismo de recargar el trabajo, que inevitablemente pesa sobre éstos, con procedimientos más o menos complejos relacionados con la rectificación y validez de los asientos registrales.

De cuanto precede se infiere claramente que en nuestra legislación hace ya cerca de tres cuartos de siglo que tenemos establecida la premisa necesaria para crear un procedimiento registral independiente en todos sus trámites e instancias del judicial, toda vez que ya la primera ley Hipotecaria confió, con carácter general, los Registros de la Propiedad a juristas especializados y de probada competencia, objetivo que no han logrado alcanzar, aun hoy en día, países donde, por lo demás, se ha cultivado siempre asiduamente la ciencia del Derecho inmobiliario.

ALFONSO FALKENSTEIN Y HAUSER,

Abogado del Colegio de Madrid.