

El procedimiento registral en la legislación inmobiliaria alemana^(*)

o) Diversos procedimientos para rectificación de los asientos del Registro.

Es función primordial del encargado del Registro Inmobiliario la de velar por la exactitud de los asientos contenidos en los libros del mismo.

Esta norma básica implica la necesidad de que, cuando a pesar de todas las precauciones adoptadas aparezca alguna inexactitud en un asiento, las leyes reguladoras del procedimiento registral ofrezcan la posibilidad de subsanarla, con o sin intervención de los Tribunales de Justicia.

Recordamos a este propósito el principio normativo de nuestra Legislación hipotecaria, conforme al cual la inscripción no debe convalidar actos nulos o falsos, pero que, mientras subsista, es decir, en tanto los Tribunales no la hayan anulado mediante las solemnidades de un juicio declarativo, debe surtir forzosamente todos sus efectos e imponer por sí misma el imperio de un estado jurídico de que es proclama y garantía (1).

Establécese, por así decirlo, una presunción *juris tantum* en favor de la exactitud de la inscripción, hasta el extremo de que, aunque falten los supuestos jurídicos en que toda inscripción debe

(*) (Véanse los números 91 y 92 de esta Revista.)

(1) Véase prólogo redactado por D. Pablo Martínez Pardo (pág. xxvi), a la obra *Reforma de la Legislación Hipotecaria* de don P. Higueras. Tomo I, Madrid, 1900.

fundarse, ésta produce sus efectos mientras que Registro y realidad no se pongan de acuerdo, para lo cual es necesario tramitar el oportuno juicio declarativo.

En el Derecho germánico existen varios procedimientos para la rectificación, a saber:

I. El procedimiento netamente registral tramitado de oficio conforme al párrafo 54, apartado primero de la Ley Ordenadora del Registro Inmobiliario.

Para que éste pueda tener lugar, se requiere que se trate de una inscripción, la cual, por ser inadmisible en razón a su contenido, no debió nunca llevarse a efecto, y que, por consiguiente, exista interés de parte del Estado en evitar que surjan responsabilidades con motivo de semejante inscripción. Como ejemplo tipo suele citarse a este propósito el caso de haberse inscrito algún derecho no susceptible de establecerse sobre una finca (1).

Tales inscripciones, jurídicamente imposibles por razón de su contenido, deben cancelarse de oficio en cuanto el encargado del Registro se cerciore de las circunstancias del caso.

II. La contradicción (*Widerspruch*), cuya anotación (2) se efectúa de oficio, facilitando a la parte interesada la incoación del oportuno procedimiento judicial para la rectificación.

Si la inscripción no es jurídicamente imposible, como en el supuesto anterior, pero adolece, en cambio, de alguna inexactitud material, por cuyo motivo no debió el encargado del Registro haberla verificado, se inscribirá de oficio la correspondiente contradicción (*Widerspruch*) a tenor del propio apartado primero de la citada Ley Ordenadora Registral. Para ello es únicamente requisito indispensable que la inexactitud de la inscripción implicara, por sí misma, la infracción de alguna disposición legal.

III. El procedimiento netamente registral tramitado a instancia de parte interesada, regulado por el párrafo 22 de la Ley Ordenadora del Registro Inmobiliario.

Conforme a este precepto, no es necesario el consentimiento

(1) Véase 13.^a edición de la citada Ley Ordenadora Registral (*Grundbuchordnung*), comentada por Rudolf Beyer, Leipzig, Reclam, 1932, pág. 25.

(2) La técnica alemana emplea para este supuesto la palabra *Eintragung*, que literalmente traducida dice *inscripción*.

de aquel cuyo derecho esté afectado por la inscripción, cuando la inexactitud de la misma esté probada de modo fehaciente, precepto que, en particular, es aplicable a la inscripción o cancelación de una limitación a la facultad de disponer (*Verfnegungsbeschraenkung*).

Este procedimiento requiere, desde luego, para que su tramitación pueda tener lugar dentro del propio Registro, que la inexactitud del asiento aparezca plenamente demostrada en virtud de documento público o autentificado por funcionario público competente (*Offentlich beglaubigt*), a tenor de lo preceptuado en el párrafo 29 de la tantas veces repetida Ley Ordenadora Registral.

IV. Procedimiento judicial ordinario para la rectificación de asientos en los libros del Registro Inmobiliario.

Es necesario tramitar este procedimiento cuando, no tratándose de un caso regulado especialmente por la Ley, exista una parte que deba presumirse interesada en el mantenimiento de la inscripción cuya rectificación se solicite.

Aparece enunciado este procedimiento en el párrafo 894 del Código civil alemán, a tenor del cual, cuando el contenido del Libro del Registro Inmobiliario no aparezca conforme con la verdadera situación jurídica en atención a un derecho sobre la finca, a un derecho sobre semejante derecho, o a una limitación relativa a la facultad de disponer de la especie indicada en el párrafo 892, apartado primero del propio Código, podrá todo aquel cuyo derecho no esté inscrito o que aparezca indebidamente inscrito o también el que esté perjudicado por la inscripción de un gravamen o de una limitación realmente inexistentes, solicitar que aquel cuyo derecho esté afectado por dicha rectificación manifieste su conformidad con la rectificación que habrá de verificarse en el correspondiente Libro del Registro.

En este procedimiento ordinario se efectúa en el Registro tan sólo la anotación de la contradicción (*Widerspruch*) oportuna, y luego, en virtud de la resolución judicial correspondiente, la rectificación del asiento por medio de una nueva inscripción.

La manifestación de conformidad del presunto interesado podrá suplirse por la sentencia firme, en la que se condene a éste a

emitir dicha declaración, según lo preceptuado en el párrafo 894 de la Ley de Enjuiciamiento Civil alemana.

Por ello afirma Du Chesne que dicho procedimiento judicial ordinario participa de una doble naturaleza. En tanto haya necesidad de probar la inexactitud de la inscripción, se trata indudablemente de un juicio de carácter declarativo; mas teniendo presente que al propio tiempo ha de suplirse la manifestación de consentimiento de la presunta parte interesada en la inscripción para que ésta pueda rectificarse, es indudable que este procedimiento ostenta, en este aspecto, el carácter de acto de jurisdicción voluntaria.

V. Procedimiento de rectificación establecido en el párrafo 14 de la Ley Ordenadora del Registro Inmobiliario.

Según el citado precepto legal, puede solicitarse también la rectificación de un asiento registral por medio de la inscripción efectuada a favor del titular de un derecho, por aquel que a su vez se encuentre en condiciones de solicitar una inscripción en el Registro fundándose en algún título que lleve aparejada ejecución contra el referido titular, siempre que la admisibilidad de la inscripción a favor de éste dependa de una rectificación previamente verificada en el Libro del Registro.

De dos maneras podrá el ejecutante solicitar y obtener la rectificación indicada. Si posee documentos públicos fehacientes o equiparados a éstos conforme al párrafo 29 de la Ley de Ordenación Registral que justifiquen plenamente la inexactitud del asiento en cuestión, podrá solicitar la rectificación por medio del procedimiento netamente registral regulado por el párrafo 29, de la citada Ley Ordenadora.

En otro caso, tendrá que acudir al procedimiento judicial ordinario para probar cumplidamente la inexactitud del asiento registral con citación del titular respectivo, cuyo consentimiento será, en su caso, suprido en la forma antes expuesta por medio de la sentencia que al efecto se dicte.

p) *Coincidencia de dos o más solicitudes de inscripción que afecten a un mismo derecho.*

En principio aparece resuelto este problema en el párrafo 17 de la citada Ley de Ordenación registral, a tenor de la cual, cuando se soliciten varias inscripciones que afecten a un mismo dere-

cho, no deberá verificarse la inscripción pedida en su último lugar antes de haberse resuelto la solicitud primeramente presentada.

Puede, empero, darse el caso de que la primera solicitud adolezca de algún requisito que, sin ser en sí mismo difícil de cumplimentar, exija, no obstante, cierto tiempo para que quede subsanado el defecto que su carencia implica, siendo así que la demanda de inscripción presentada en último lugar se halla en condiciones de ser resuelta favorablemente en el acto.

Para tales casos dispone el apartado segundo del párrafo 18 de la tan repetida Ley de Ordenación Registral (1), que, cuando antes de haberse resuelto una solicitud de inscripción se inste otra inscripción que afecte al mismo derecho, se inscribirá de oficio una prenotación (*Vormerkung*) o una contradicción (*Widerspruch*) a favor de la solicitud primeramente presentada.

La prenotación tiene lugar, como es sabido, cuando se trata de alguna solicitud de inscripción modificativa de una situación jurídica existente conforme al Registro, siendo así que, cuando se hubiera instado una inscripción de carácter meramente rectificador de otra anterior, procede, conforme a la técnica registral alemana, inscribir la contradicción (*Widerspruch*).

De esta forma se consigue que la solicitud últimamente presentada pueda resolverse debidamente y que, incluso, si el primer peticionario no subsana en tiempo hábil los defectos de que su solicitud adolece, pueda, en definitiva, llegarse a efectuar la inscripción a favor del último solicitante.

Es, como vemos, la misma doctrina que ha servido de base para la regulación de la *disposición interlocutoria* desenvuelta para el caso especial de la concurrencia de varias peticiones de inscripción referentes a un mismo derecho.

(1) Es curioso notar que el citado apartado segundo del párrafo 18 fué agregado por la Comisión que hubo de dictaminar sobre el Proyecto de Ley, en el que no figuraba. (Véase edición cit. de la *Grunbuchordnung*, coment. p. Rudolf Beyer, pág. 11.)

RECURSOS ESTABLECIDOS CONTRA LOS ACUERDOS DE LA OFICINA REGISTRAL

I. EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL EN SEGUNDA INSTANCIA.

a) *Preceptos normativos.*

Dispone con carácter general la Ley Ordenadora del Registro Inmobiliario en su § 71, que contra los acuerdos de la Oficina Registral puede utilizarse como remedio jurídico el *recurso de queja* (1).

Es inadmisible el recurso de queja contra el asiento de inscripción. Puede, no obstante, instarse por vía del recurso de queja que se ordene a la Oficina del Registro Inmobiliario verificar un asiento de contradicción (*Widerspruch*) o de cancelación, a tenor de lo dispuesto en el párrafo 54 del propio Cuerpo Legal (párrafo 71, apartado 2.º).

En materia de competencia establece acto seguido el párrafo 72 de la misma Ley Ordenadora, que el *recurso de queja* se decidirá por el Tribunal Territorial (*Landgericht*) (2) en cuya demarcación se encuentre la Oficina Registral en cuestión, precepto interpretado por el párrafo 81 del citado Ordenamiento Registral en el sentido de ser competente la Sala de lo Civil.

La interposición del recurso puede efectuarse ante la Oficina del Registro o ante el Tribunal que ha de decidirlo por medio del oportuno escrito, o de comparecencia en el propio Registro o en la Secretaría del citado Tribunal (párrafo 73).

Establece la citada Ley Registral a continuación dos fundamentales preceptos :

El primero autoriza para basar el recurso en hechos y comprobantes nuevos, es decir, no aportados en tiempo oportuno al expe-

(1) Tal es la traducción literal más aproximada de la palabra *Beschwerde*.

(2) Si bien no es fácil establecer equivalencias entre las categorías de Tribunales de países sometidos a organización judicial tan distinta, puede afirmarse que el *Landgericht*, por razón de su competencia y atribuciones, corresponde a una de nuestras Audiencias provinciales que tuviera una Sala de lo Civil.

diente registral (párrafo 74), disponiendo el segundo que, cuando los Encargados de las Oficinas Registrales consideren fundado el recurso ya interpuesto, pongan remedio, por propia iniciativa, a la situación jurídica que lo hubiera motivado (párrafo 75).

El párrafo 76 de la misma Ley reconoce al Tribunal Territorial la facultad de ordenar a la Oficina Registral antes de la resolución del recurso, que verifique el asiento de prenotación (*Vormerkung*) o el de contradicción (*Widerspruch*), los cuales se cancelarán de oficio en cuanto le conste al Registrador el desistimiento o la denegación del recurso.

Dispone, por último, el párrafo 77 de la Ley Registral examinada, que la resolución que dicte el Tribunal Territorial decidiendo el recurso será fundamentada, debiendo notificarse al recurrente.

b) Ambito del recurso.

Aunque el Cuerpo Legal indicado califica el recurso contra los acuerdos de la Oficina Registral como *recurso de queja* (*Beschwerde*), éste, por su naturaleza, se asemeja más bien al de apelación en ambos efectos, tal como aparece regulado en los párrafos 511 al 544 de la Ley de Enjuiciamiento Civil alemana, ya que la Ley Ordenadora Registral antes examinada permite a la parte recurrente la alegación y aportación sin restricción alguna de nuevos hechos y medios de prueba (por analogía con lo dispuesto en el párrafo 519 de la Ley Procesal citada), llevando aparejada la sustanciación del recurso un examen detenido y minucioso de todo el expediente registral por parte de la Sala que ha de fallarlo.

Trátase, pues, de un remedio legal muy diferente por su naturaleza, del *recurso de queja* propiamente dicho, llamado también, al igual del que es objeto de nuestro estudio, *Beschwerde*, y regulado por los párrafos 557 al 567 de la Ley Procesal Civil alemana, el cual está limitado, en cuanto a su ámbito, a los extremos que determinadamente hubiera señalado al efecto la parte que se consideró agraviada.

De los preceptos legales enunciados se infiere que el recurso que nos ocupa es susceptible de ser interpuesto, lo mismo contra el acuerdo denegatorio de una inscripción que contra la disposición interlocutora dictada por el Registrador a los efectos del párrafo 18 de la Ley Ordenadora y asimismo contra la inscripción que probadamente difiera de la oportunamente solicitada. Puede

también interponerse en las condiciones y supuestos que oportunamente se examinarán, contra ciertas providencias o acuerdos inherentes al procedimiento registral en primera instancia, que no sean de las que ponen término al mismo.

Unicamente es improcedente el recurso contra el asiento de inscripción, en el que se accede a lo solicitado por el peticionario del mismo.

Examinemos ahora los diferentes casos :

1.º Recursos contra la denegación de una inscripción en el Registro.

Ante todo, corresponde al Tribunal examinar el escrito o la comparecencia de interposición en cuanto a competencia por razón de materia y de territorio, así como todo lo concerniente a la capacidad jurídica y de obrar del recurrente, sin olvidar la cuestión de la personalidad, especialmente cuando éste hubiera comparecido por medio de apoderado.

Si por virtud de este examen se evidencia que el recurso no carece de ninguno de los referidos requisitos procesales, podrá comenzar la investigación acerca de la existencia de los presupuestos registrales del asiento en su día solicitado (1).

En cuanto a la cuestión de fondo, hay que distinguir las dos especies de recurso que pueden darse.

Cuando el recurrente aporte hechos y comprobantes no alegados a su tiempo ante el Registrador que denegó la inscripción, la Sala, en virtud del examen de estos nuevos comprobantes, por sí solos o considerándolos como complementarios de los antecedentes ya obrantes en el expediente registral, dictará la resolución que estime pertinente, modificando el acuerdo del Registrador y oficiando, por consiguiente, a dicho funcionario para que verifique la inscripción en su día denegada.

En el supuesto de que el recurrente no aporte ningún nuevo comprobante, consiste la misión del Tribunal en efectuar un detenido examen de la solicitud de inscripción y de los antecedentes de toda índole en que ésta hubiera podido basarse, con completa independencia de la calificación que en su día llevó a cabo

(1) Respecto al término *presupuestos del asiento*, confr. Jerónimo González Martínez: *Principios hipotecarios*. Cd. 1931, pág. 272.

el Registrador, y dictar, en consecuencia, la resolución que proceda.

Puede también darse el caso de que, habiéndose formulado el recurso, no sea, empero, necesario llegar a la decisión del mismo, por poner el propio Registrador remedio a la infracción alegada por el peticionario, a tenor del párrafo 75 de la Ley Registral enunciada.

El Encargado del Registro Inmobiliario puede, al conocer los fundamentos del recurso interpuesto, modificar por propia iniciativa su anterior acuerdo al cerciorarse de que éste no se halla ajustado a derecho y, en consecuencia, verificar la inscripción que anteriormente había denegado, al efecto de simplificar el procedimiento, evitando de esta forma la ulterior tramitación del recurso.

Semejante excepción al principio normativo de la irrevocabilidad del acuerdo registral no implica, sin embargo, la concesión al Registrador de una nueva facultad calificadora en el sentido de poder incluso *denegar temporalmente*, por defecto subsanable, la inscripción que antes había rehusado de plano, dictando una *disposición interlocutoria* que permitiera al recurrente llevar a efecto la necesaria subsanación, sino que, por el contrario, el párrafo 75 de la Ley Registral le faculta tan sólo a dicho funcionario para revocar su propio acuerdo en la forma indicada y practicar acto continuo, sin más requisitos, el asiento solicitado, o si no está dispuesto a acceder lisa y llanamente a tal petición, dejar que el recurso siga sus trámites.

2.º Recurso contra la disposición interlocutoria del párrafo 18 de la Ley Ordenadora.

Es frecuente el caso de que el Encargado de una Oficina Registral exija del peticionario la aportación de una prueba, a veces difícil de obtener, y en ocasiones desmesuradamente costosa; con el fin de subsanar algún defecto que, en opinión del referido funcionario, impide verificar la inscripción solicitada.

El recurso que el solicitante de la inscripción suspendida puede interponer contra la *disposición interlocutoria* por la que se ordena la aportación de los comprobantes, requiere el examen por parte del Tribunal relativo a la existencia o carencia de tal defecto, salvo cuando el recurso estuviera motivado por el señalamiento de un plazo que el apelante considere demasiado corto para po-

der obtener los justificantes requeridos, en cuyo caso el Tribunal resolverá a su prudente arbitrio, examinadas las circunstancias del caso.

3.^º Otros casos en los que puede interponerse recurso contra las resoluciones de las Oficinas Registrales.

En todas aquellas resoluciones o providencias que no persiguen otra finalidad que la de encauzar el procedimiento registral en primera instancia, y cuyos términos, por tal motivo, no influyen en la resolución final del Registrador, falta la base para el recurso, al no existir una lesión inmediata para el derecho del solicitante.

Entre tales providencias de nueva tramitación cabe incluir también aquéllas por las que el Registrador exija la aportación de declaraciones que no aparezcan relacionadas con los presupuestos registrales del asiento, quedando a salvo, en todo caso, el derecho del peticionario a instar ante el propio Registro la reposición de la providencia en cuestión y la de reclamar en forma reglamentaria ante el superior jerárquico administrativo del encargado del Registro (1).

Muchas veces los términos en que aparece dictada una providencia justifican la posibilidad de interponer el recurso judicial, aunque el objeto de la resolución sea el cumplimiento de un mero trámite procesal. Así, por ejemplo, si el Registrador se limita a pedir que se le exhiba de nuevo determinado documento, se trata en principio de un acuerdo no susceptible, por su naturaleza, de ser recurrido ante el Tribunal; pero si en esa misma providencia establece el encargado del Registro un plazo determinado con la inminencia de que, una vez transcurrido, se considerará a la parte interesada decaída de su derecho a aportar el comprobante exigido, se trata ya de una verdadera *disposición interlocutoria*, contra la que evidentemente cabe interponer recurso judicial.

En aquellos otros casos en los que el consentimiento de la parte afectada por la inscripción se suple mediante la aportación de una sentencia firme, procede verificar la inscripción en virtud de la misma.

Incumbe lo mismo al Registro que al Tribunal Territorial, ante el cual puede recurrirse, la calificación de todos los requisitos pro-

(1) Véase Du Chesne, ob. cit., pág. 61.

cesales de la ejecutoria y presupuestos registrales de la inscripción, incluso sobre la competencia del Juzgado o Tribunal cuyo fallo se aporte y la legalidad de las formas extrínsecas de la sentencia, más todo lo concerniente a determinar si en el caso en cuestión aparece, efectivamente, suplido el consentimiento de la parte interesada en la forma y términos exigidos por las leyes procesales aplicables, es extremo que compete exclusivamente a los Tribunales de Justicia, y para el cual es incompetente, lo mismo el Registrador que el Tribunal Territorial, ante cuya Sala de lo Civil se comparece al solo efecto de recurrir dentro del procedimiento registral, contra la resolución de dicho funcionario.

4.º Limitaciones impuestas por la legislación positiva a la facultad de interponer recurso.

El tratadista alemán tantas veces citado (1) señala algún caso en el cual, existiendo lesión para el derecho del solicitante de una inscripción, se ve éste, no obstante, imposibilitado de recurrir contra el acuerdo registral por falta de un precepto legal que le ampare.

Así, por ejemplo, el propietario de una finca consiente la imposición de un gravamen sobre la misma, en garantía de una deuda que devenga intereses y solicita la inscripción de dicha carga real en el Registro.

El encargado de la Oficina Registral, al inscribir, omite todo lo referente a los intereses. En tales condiciones resulta que, conforme a las leyes que regulan el procedimiento registral germánico, el asiento registral, cuya falta de integridad no se evidencia, es plenamente fehaciente, lo mismo en el caso de que la omisión (del devengo de intereses y de la cuantía de éstos, en el ejemplo citado) proceda de un descuido del Encargado del Registro, que si obedece a una denegación parcial.

No cabe, por consiguiente, al no existir, como en nuestra legislación hipotecaria, un documento auténtico extraregistral que forzosamente haya de servir de base para la inscripción, interponer el recurso por lesión del derecho del peticionario, y resulta, por otra parte, que el procedimiento judicial ordinario para la rectificación del asiento registral tampoco es admisible, por coincidir la

(1) Véase Du Chesne, ob. cit., págs. 57-58.

persona del acreedor cuyas facultades no aparecen exactamente reproducidas con la del deudor afectado por la inscripción, faltando el requisito exigido por el párrafo 894 del Código civil alemán, de existir un demandante y un demandado ineludible, para poder ejercitarse la acción civil (1).

Esta circunstancia impide asimismo solicitar que se practique un asiento de contradicción (*Widerspruch*), a los efectos del párrafo 899 del citado Código civil, el cual, por otra parte, sólo podría verificarse de oficio, si, a su vez, fuese heredero interponer el recurso contra el acuerdo registral (a tenor del párrafo 54 de la Ley Ordenadora, oportunamente examinado), cosa imposible por las razones antes expuestas.

Ante esta situación no le queda al perjudicado otro remedio que solicitar una nueva inscripción, haciendo valer el empeoramiento experimentado, entre tanto, en la situación jurídica de la finca (2).

Es éste, según reconoce el propio Du Chesne (3) un defecto inherente al procedimiento registral, tal como se halla actualmente regulado en Alemania, en el que convendría ampliar las posibilidades para obtener la rectificación de asientos, reconociendo a los funcionarios que se hallan al frente de los Registros Inmobiliarios una posición más independiente y de mayor responsabilidad.

Para acometer semejante reforma es, empero, antecedente necesario conseguir que todas las Oficinas Registrales estén regentadas por funcionarios que sean profesionales del Derecho, extremo sobre el qual hemos de volver al final del presente trabajo.

ALFONSO FALKENSTEIN Y HAUSER,

Abogado del Colegio de Madrid.

(Continuará.)

(1) Véase Du Chesne, ob. cit., pág. 57.

(2) Ob. cit., loc. cit.

(3) Ibid., págs. 57-58.