

# El procedimiento registral en la legislación inmobiliaria alemana <sup>(1)</sup>

## h) *La labor calificadora de la Oficina Registral.*

Queda esta misión extraordinariamente simplificada al no abarcar el acto causal, sino únicamente la solicitud de inscripción, los antecedentes registrales sobre la finca o el derecho en cuestión, la manifestación del consentimiento para la inscripción cuando sea necesaria y, en su caso, el acuerdo real.

Careciendo el Derecho alemán de una fórmula sintética sobre el contenido de la calificación registral, como la que es objeto del artículo 18 de nuestra ley Hipotecaria, puede decirse que una vez examinada la autenticidad de los antecedentes y documentos referidos (solicitud de inscripción, manifestación de consentimiento, etcétera), proceda calificar los requisitos de procedimiento que han de concurrir en el Registro, o sea la competencia del mismo por razón de la materia y del lugar y a continuación los requisitos que han de concurrir en la persona del solicitante, que son :

a) La capacidad jurídica del solicitante que, conforme a la doctrina dominante, ha de ser copartípe en el derecho que trata de inscribirse.

b) La capacidad de obrar y de disposición del solicitante, y, en su caso, la representación legal o voluntaria que ha de concurrir en el que inste la inscripción.

i) *La labor calificadora con relación a los presupuestos del asiento.*

El único requisito de carácter verdaderamente procesal que, por

(1) Véase el número 91 de esta Revista.

regla general, ha de concurrir en los negocios jurídicos inscribibles según el procedimiento registral alemán es el consentimiento para la inscripción que debe otorgar la persona cuyo derecho sea afectado por la misma. Reconocida que sea la legalidad de sus formas extrínsecas y su eficacia, puede decirse que dicho consentimiento ampara y cubre el negocio jurídico determinante del mismo, no siendo, por tanto, necesario penetrar en su examen.

Solamente en los casos antes enunciados de transmisión de la propiedad de inmuebles y creación, modificación o extinción del derecho real hereditario de superficie (*Erbbaurecht*), tiene el encargado del Registro que ampliar su labor investigadora, haciéndola extensiva al acuerdo de voluntades (*Einigung*).

Como para la calificación de estos extremos sólo cuenta el Registrador con documentos, el examen abarcará por de pronto únicamente el aspecto formal de éstos, pero en cuanto llegue a conocerse alguna circunstancia que permita racionalmente suponer que el negocio jurídico material o el consentimiento otorgado para la inscripción carece de eficacia, habrá lugar a ampliar la labor examinadora a fin de evitar todo riesgo de que la inscripción resulte inexacta. Para esta labor únicamente constituirá una traba, que puede en algún caso cercenar la iniciativa del Registrador, el principio del consentimiento formal desenvuelto en el párrafo 21 de la Ley Ordenadora del Registro Inmobiliario, examinado ya en el lugar oportuno.

Tratándose de la inscripción de sentencias ejecutorias, deberá examinarse si los requisitos que establecen las leyes procesales en cuanto a competencia, personalidad de las partes, ejecutoriedad del título, en su caso, notificaciones, etc., aparecen debidamente cumplidos.

j) *Cuestiones relacionadas con la prueba.*

Al particular que desea asegurar su derecho por medio de la inscripción, le incumbe, en principio, soportar la carga de la prueba al efecto de acreditar la existencia de aquellos requisitos de procedimiento necesarios para que pueda efectuarse la inscripción, cuando éstos no constan debidamente acreditados ante el Registro, o sea la que sintéticamente puede denominarse *prueba de los presupuestos del asiento* (1).

(1) Véase Jerónimo González Martínez: *Principios hipotecarios*, pág. 272.

No tratándose en el procedimiento registral de dirimir controversias entre partes, sino únicamente de efectuar, suspender o denegar la solicitud de un interesado de que se inscriba determinado derecho que le afecta, parece innecesario todo señalamiento de términos para conceder audiencia a las partes.

La dificultad para ordenar dicho procedimiento consiste realmente en que el examen que ha de realizar el Registrador de la petición de los antecedentes que con relación a la inscripción solicitada constan ya en el Registro, así como el referente a los documentos aportados y a la capacidad jurídica y de disposición del solicitante y de la persona que otorga su consentimiento para la inscripción, viene a ser realmente un acto interno del Registrador, que sólo llega a exteriorizarse en el momento en que éste dicta su resolución sobre inscripción o denegación de la misma.

Como remedio, encaminado a evitar que por defectos leves puedan denegarse solicitudes, por lo demás perfectamente fundadas, poniendo así en riesgo importantes intereses, a la manera de las anotaciones preventivas de nuestra ley Hipotecaria, establece el párrafo 18 de la ley Ordenadora del Registro Inmobiliario la llamada *disposición interlocutoria*.

Conforme a dicho precepto, cuando existe un impedimento para efectuar una inscripción solicitada, deberá la Oficina Registral, o denegar la solicitud, indicando en tal caso los fundamentos que para ello tuviere, o señalar al solicitante un plazo adecuado para levantar tal impedimento.

En este último caso deberá denegarse la solicitud una vez transcurrido el plazo señalado, siempre que entre tanto no se haya demostrado haberse levantado dicho impedimento.

En lo que afecta a la presentación de los medios de prueba, debe hacerse juntamente con la solicitud de inscripción, pues la disposición interlocutoria sólo ofrece un medio para facilitar la carga de alegar y probar que, según queda expuesto, incumbe al solicitante.

Por otra parte, es evidente que la circunstancia de que en la referida disposición interlocutoria se mencionen tan sólo determinadas circunstancias cuya carencia de comprobación las hace aparecer como *impedimentos* a los efectos del citado párrafo 18, no implica en modo alguno que la calificación del Registrador haya de limitarse a esos extremos y, ni mucho menos, que los demás alegados en

la solicitud estén ya reconocidos por el Registrador al dictar la disposición interlocutoria.

Aunque rara vez, puede darse el caso de que la referida disposición interlocutoria constituye un medio de prueba de que ciertos supuestos registrales de los que forzosamente habían de concurrir al solicitarse la inscripción (como la competencia del Registro por razón de la materia y del lugar) se han cumplido en debida forma. Esto acaece en casos excepcionadísimos, ya que por regla general se justifican estos extremos por el mismo Registro, tomando por base circunstancias notorias y manifiestas.

Puede, por último, utilizarse también la disposición interlocutoria del párrafo 18 para facilitar al interesado el medio de demostrar la inexistencia de ciertos hechos, que, de haber concurrido en el momento de solicitarse la inscripción, determinarían la ineficacia de la misma.

Tal ocurriría, por ejemplo, en el supuesto de que el encargado del Registro tuviese la sospecha de que el solicitante hubiera estado demente en el momento de pedir la inscripción registral. Demostrada la inexactitud de esta sospecha durante el plazo señalado en la disposición interlocutoria, la inscripción se reputará válida (1).

En cuanto a los medios de prueba para demostración de la existencia de los presupuestos de asientos registrales que no consistan en negocios jurídicos, serán documentos públicos fehacientes y, en ciertos casos concretos, resoluciones judiciales probatorias de hechos determinados.

Las declaraciones de personas particulares inherentes a negocios jurídicos de carácter material o formal constarán en documentos públicos o privados autenticados por Notario, así como en manifestaciones formuladas por escrito ante el propio encargado del Registro y protocolizadas en el mismo.

En resumen, puede afirmarse que las leyes reguladoras del procedimiento registral en Alemania procuran delimitar la función del Registrador en el sentido de eximirle de toda obligación de examen relativamente a la veracidad de los hechos que constan en los documentos aportados por las partes, toda vez que, según el repetido

(1) Véase Du Chesne, ob. cit., pág. 30.

autor (1), carece el Registro de facultades de carácter procesal suficientes para poder llevar a la práctica semejante misión.

Esta misma finalidad de librar en lo posible al encargado del Registro de los riesgos inherentes a la calificación (2) la persiguen también los preceptos que establecen la eficacia del consentimiento formal (párrafo 21 de la Ley Ordenadora antes enunciada), ya que determinan la inhibición por parte del Registrador de toda investigación acerca de la validez del negocio jurídico en cuestión.

En cuanto al documento en que ha de constar la prestación del consentimiento, reúne, desde luego, en sí la eficacia procesal de ésta con la fuerza probatoria del documento público, o al menos de aquel que aparece legitimado o autenticado por funcionario público competente (*oeffentlich beglaubigt*).

k) *El problema de la fe pública registral.*

En el párrafo 54 de la tantas veces citada Ley Ordenadora del Registro Inmobiliario se dispone que cuando la Oficina Registral, con infracción de disposiciones legales, hubiera efectuado una inscripción por virtud de la cual resultase inexacto el Libro del Registro, deberá inscribirse de oficio la contradicción (*Widerspruch*).

En tales casos, no es indispensable que se demuestre plenamente la inexactitud del Libro del Registro, siendo suficiente que sea presumible.

Es, empero, cierto, que no bastará la mera duda acerca de la exactitud del asiento en cuestión, sino que el Registrador deberá adquirir la convicción de que es inexacta, pudiendo fundar su juicio en todos los medios de prueba accesibles al Registro, incluso documentos privados y manifestaciones formuladas por escrito ante el mismo, siempre que quepa atribuir a éstas suficiente valor probatorio.

Además, el párrafo 71 de la propia Ley, en su apartado segundo, faculta a los particulares para solicitar del Registrador, por medio del recurso de queja, que inscriba una contradicción (*Widerspruch*) a los efectos del párrafo 54, antes citado.

En este último caso, se estima por los tratadistas muy conveniente que la parte interesada aporte algún documento en apoyo

(1) Véase Du Chesne, ob. cit., pág. 31.

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

de su petición, pero sin que por ello quepa afirmar que le incumbe la carga de la prueba.

Un procedimiento análogo para efectuar una prenotación aparece indicado en el párrafo 76 de la citada Ley Ordenadora del Registro Inmobiliario para los recursos de queja en general, y el establecido en el párrafo 18, apartado segundo, de la propia Ley para el caso de que, hallándose en tramitación una solicitud de inscripción, se inste otra que se refiera al mismo derecho.

En todos los casos enunciados se trata de un verdadero procedimiento, promovido de oficio, en cuanto el encargado del Registro adquiriera una convicción (controvertible, desde luego) acerca de la fundamentación de la inexactitud del asiento o de la necesidad de asegurar el derecho cuya inscripción se solicita, si bien en estos casos se desvanecen los efectos de la contradicción en los ulteriores trámites del procedimiento y en los efectos del consentimiento formal, sin ostentar aquella perdurabilidad que caracteriza la contradicción promovida de oficio, a tenor del párrafo 54 de la tan repetida Ley Ordenadora del Registro Inmobiliario.

#### 1) *La resolución.*

Terminada por el Registrador su labor examinadora, o sea la que comienza inmediatamente después de presentada la solicitud y, en su caso, la complementaria, iniciada en virtud de lo preceptuado en el párrafo 18 de la Ley Ordenadora del Registro Inmobiliario, es llegado el momento de dictar la resolución.

Si de la labor examinadora resulta que aparecen cumplidos todos los requisitos exigidos por el procedimiento, dándose también los presupuestos registrales necesarios para poder verificar la inscripción, deberá el encargado del Registro ordenar que se efectúe ésta; en otro caso acordará su denegación, pudiendo ésta ser temporal o definitiva (1).

Ahora bien: esta resolución tiene únicamente por objeto decidir si una inscripción solicitada debe o no practicarse, no siendo necesaria la enunciación de fundamentos jurídicos, ni su notificación a parte o partes interesadas.

#### m) *La inscripción y su eventual denegación.*

(1) Véase Du Chesne, ob. cit., pág. 33. Los tratadistas alemanes evitan el empleo del término «suspensión», utilizando en su lugar el de «denegación temporal».

Básase la inscripción, conforme queda expuesto, en la constatación de estar cumplidos los requisitos de toda especie necesarios para verificarla y en la consiguiente resolución del encargado del Registro de llevarla a cabo. Mas estos actos son de índole tal que se desenvuelven reservadamente en la mente del Registrador, sin llegar a exteriorizarse en el procedimiento.

El procedimiento registral tiene por objeto el establecimiento de una situación determinada en los libros del Registro, que sólo puede efectuar el funcionario encargado del mismo.

No tratándose, como en otros procedimientos, de declarar la juridicidad o antijuridicidad de determinados actos, la legislación registral alemana, en su ánimo de simplificar, ha establecido como único acto de voluntad del Registrador, que trasciende al mundo exterior, la inscripción misma que dicho funcionario efectúa bajo su plena y exclusiva responsabilidad.

En el caso de que el encargado del Registro hubiera llegado a constatar que no se dan los requisitos necesarios para poder verificar la inscripción, resolverá no efectuarla.

La determinación de dicha circunstancia será, también en este caso, un simple medio o antecedente indispensable para llegar a la conclusión indicada, sin hallar, por consiguiente, su exteriorización dentro de las normas de procedimiento establecidas.

Falta, por tanto, en la legislación registral alemana un precepto como el contenido en el artículo 85 de nuestro Reglamento para la ejecución de la ley Hipotecaria, y los interesados carecen en aquel país de toda facultad para instar del encargado del Registro que haga constar los motivos en que funde su calificación, habiendo, empero, la práctica registral suplido esta omisión reglamentaria, en la forma que más adelante se expondrá.

n) *Diversidad de resoluciones susceptibles de dictarse en el curso del procedimiento registral y requisitos de las mismas.*

Debe distinguirse a este propósito entre las resoluciones que tienen por finalidad única la de encauzar el procedimiento y aquellas otras cuyo objeto es acceder a la inscripción o denegarla, ya sea temporalmente o con carácter definitivo.

La más importante entre las resoluciones de la primera especie es, sin duda alguna, la disposición interlocutoria del párrafo 18 de la Ley Ordenadora del Registro Inmobiliario (apartado primero),

toda vez que desempeña la doble finalidad de facilitar la obtención de pruebas y de asesorar oficialmente, al propio tiempo, al peticionario en la elección de los medios probatorios de su derecho.

Se dan además resoluciones o providencias de carácter secundario como, por ejemplo, las que ordenan una nueva exhibición de determinados documentos, la aportación de declaraciones de personas interesadas en la inscripción que no afecten precisamente a medios de prueba, o las que, en cualquier forma, exigen la justificación de alguna circunstancia accesorio, así como multitud de otras, difíciles de prever taxativamente por el Legislador para cada caso concreto.

Por lo que respecta a los requisitos de que han de aparecer revestidas las resoluciones o providencias, es evidente que éstas son actos o manifestaciones de voluntad del Registrador, y que en aquellos casos en los que se acuerde efectuar la inscripción conforme a lo solicitado, no es realmente necesario expresar los motivos en que se funde la calificación, que es antecedente indispensable de dicha inscripción.

En cambio, siempre que se trate de resoluciones por las que, en cualquier forma, se deniegue la inscripción pedida, la práctica del procedimiento registral ha reconocido como indispensable, de conformidad con las normas trazadas por el Tribunal Supremo alemán en su constante jurisprudencia, que el Registrador haga constar los motivos en que funda la respectiva calificación, a pesar de que la ley ordenadora registral no lo preceptúa sino en el supuesto del apartado primero del párrafo 18 antes citado y en los términos que más adelante se expondrán.

Justifica Du Chesne (1) esta necesidad de fundamentar toda resolución no favorable a las pretensiones del solicitante, en la consideración de que todo peticionario ostenta un interés digno de protección en saber cuáles son los requisitos de que adolece su solicitud, en opinión del encargado del Registro, pues sólo así podrá aquél reproducir, debidamente modificada, la instancia que le fué denegada, o interponer, en otro caso, el oportuno recurso.

Conforme queda indicado, dispone excepcionalmente el apartado primero del tan repetido párrafo 18 de la citada Ley Ordenadora

(1) Ób. cit. pág. 40.



registral, de un modo taxativo, que en el caso de existir un impedimento (*Hindernis*) para la inscripción, podrá el Registrador denegar ésta, *con indicación de los motivos* que para ello tuviere, o conceder al peticionario un plazo proporcionado para la subsanación del defecto.

Este precepto debe interpretarse en el sentido de que no solamente en el caso de denegar de plano la inscripción, sino también cuando el Registrador señale un plazo para la subsanación de requisitos, deberá dar a conocer al peticionario los motivos por los que estime insuficientes los justificantes aportados para verificar la inscripción (1), pues sólo con conocimiento suficiente de tales motivos podrá el solicitante optar libremente entre el cumplimiento de la providencia registral, aportando en término hábil los comprobantes exigidos, o la interposición del recurso correspondiente.

Las restantes resoluciones, o sean todas aquellas que no impliquen denegación ni suspensión de la inscripción solicitada, no necesitarán, evidentemente, aparecer fundamentadas, no siendo tampoco necesario referir en las mismas los antecedentes de hecho, toda vez que éstos deben ya constar en las solicitudes de inscripción y en los documentos aportados por los peticionarios.

Será, en cambio, conveniente reseñar los documentos que se hubiesen tenido en cuenta para calificar, así como los demás antecedentes que oficialmente hubiesen llegado a conocimiento del Registrador, por razón de su cargo, y que éste hubiese tomado en consideración al dictar su providencia.

Como, por lo demás, la Ley Ordenadora del Registro Inmobiliario alemán deja al encargado de éste en completa libertad por lo que a la forma y extensión de las providencias o resoluciones registrales respecta, hasta el extremo de no exigir ni siquiera de un modo taxativo la forma escrita (2), podrá dicho funcionario obrar a su prudente arbitrio en cada caso particular.

Si, conforme queda indicado, el derecho del peticionario a conocer los motivos y el alcance de la calificación, no aparece reglamentado de un modo general en la Ley Ordenadora del Registro Inmobiliario alemán, está, en cambio, asegurado en el párrafo 55.

(1) Véase Du Chesne, ob. cit., pág. 41. Confr. Dr. Herman Oberneck, *Das Reichsgrundbuchrecht*. 4.<sup>a</sup> ed., 1919, t. 1.º, pág. 265.

(2) Véase Du Chesne, ob. cit., pág. 39.

de la misma el derecho de toda persona favorecida por una inscripción o afectada por ella a recibir la notificación de haberse ésta efectuado.

Dice así el referido párrafo 55: «Toda inscripción será dada a conocer al solicitante y al dueño inscrito, así como a todas aquellas personas cuyos nombres puedan inferirse del Registro y a cuyo favor se haya verificado la inscripción o que se hallen afectadas por la misma. La inscripción verificada a favor de un dueño será también notificada a aquellos a cuyo nombre aparezca inscrita en el Registro alguna hipoteca, deuda inmobiliaria (*Grundschild*), renta inmobiliaria (*Rentenschuld*), carga real o algún derecho sobre cualquiera de los derechos indicados. Podrá renunciarse a la notificación».

ALFONSO FALKENSTEIN Y HAUSER,

Abogado del Colegio de Madrid.

(Continuará.)