

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

PRESENTE Y FUTURO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

ESPAÑA

SUMARIO

1. Planteamiento del tema. 2. La institución registral como instrumento al servicio del cambio social. 3. Trascendencia de la institución registral en la realidad jurídica y socio - económica del país. 4. Sistemas de registros: 4.1. Sistema francés o franco - belga. 4.2. Sistema germánico o prusiano. 4.3. Sistema español: sus notas. 5. La especial naturaleza de la calificación del

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

registrador. 6. Configuración del registrador: 6.1. Como profesional del Derecho. 6.2. Como profesional del Derecho investido de funciones públicas. 6.3. Notas derivadas de ese doble contenido profesional y de control; su carácter de jurista especializado; su descentralización; su independencia; su responsabilidad. 7. Autonomía del Derecho Registral. 8. Perspectivas de futuro.

1. PLANTEAMIENTO DEL TEMA

Constituye un acierto la organización de un curso de conferencias sobre el presente y futuro de la institución del Registro de la Propiedad, máxime cuando en él intervienen juristas de diversos países que, sin duda, aportarán una rica y variada experiencia para el adecuado desarrollo del tema propuesto, cuyo enfoque, estimo, debe hacerse en la doble vertiente de examinar si la institución registral ha cumplido con los propósitos y finalidades que la inspiraron y si ella puede acomodarse y responder a las nuevas exigencias que la realidad impone de manera continuada. La respuesta a tales interrogantes ha de ser objetiva, desinteresada y cimentada en la convicción de que las instituciones jurídicas, al igual que lo que ocurre con cualquier otra rama del saber humano, nunca han nacido perfectas, siendo suficiente que sean perfectibles y, en consecuencia, aptas para resolver los problemas que los distintos factores económicos y sociales plantean en cada etapa del desarrollo de la humanidad.

Nace el Registro de la Propiedad en España como una creación de la primitiva Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1861, y con la finalidad específica de asentar sobre bases sólidas y seguras la transmisión del dominio de los inmuebles y el crédito territorial, superando la defectuosa legislación anterior que ni garantizaba suficientemente la propiedad, ni contribuía a la prosperidad pública, ni asentaba sobre sólidas bases el crédito territorial, ni activaba la circulación de la riqueza, ni moderaba el interés del dinero, ni facilitaba las adquisiciones inmobiliarias, ni aseguraba a los que prestaban sus capitales con garantía de inmuebles, así como expresa su luminosa exposición de motivos.

Este Registro moderno⁽¹⁾(356), como todos los que descansan sobre bases técnicas, se lleva por fincas, contiene la historia íntegra de cada una de ellas y refleja, por consiguiente, todas sus vicisitudes jurídicas. De ahí surge la primera peculiaridad, pues si bien entre las partes contratantes y en lo que afecta al derecho obligacional rige el Código Civil, en lo que afecta al derecho real, al derecho erga omnes y a las relaciones con terceros, rige la Ley Hipotecaria, y así, lo que el Registro declara, lo que en sus libros consta inscrito, se presume que es exacto en beneficio del tercero que con buena fe contrata sobre esa base registral, y que es mantenido en su adquisición, aunque se anule o resuelva el derecho del transmitente.

Esta finalidad de seguridad jurídica, entendida como conexión de los principios de seguridad de los derechos, o sea aquel en virtud del cual toda modificación desfavorable del contenido de un derecho subjetivo no puede llevarse a cabo sin el consentimiento de su titular; y de la seguridad del

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

tráfico, principio en virtud del cual toda modificación favorable de las relaciones patrimoniales de un sujeto no puede ser frustrada por medio de hechos que ignore o desconozca, constituye el logro fundamental de la institución registral, cuya importancia en el momento presente se destaca en un doble aspecto: la institución registral como instrumento al servicio del cambio social; y la trascendencia del sistema registral en la realidad jurídica y socioeconómica.

2. LA INSTITUCIÓN REGISTRAL COMO INSTRUMENTO AL SERVICIO DEL CAMBIO SOCIAL

Surgido nuestro sistema registral a mediados del siglo XIX, se inspiró y nació al servicio de las realidades y concepciones dominantes en la época, de las que también se haría eco, posteriormente, nuestro Código Civil. El punto de partida fue, pues, el de una sociedad fundamentalmente rural, en la que la propiedad agraria, privilegio de unos pocos, aventajaba en importancia a la propiedad urbana, y en la que, de acuerdo con las corrientes filosóficas del momento, imperaba el principio de la plena libertad de comercio, concibiéndose el dominio como un derecho absoluto en interés exclusivo de su propietario.

Pronto, sin embargo, las nuevas corrientes ideológicas y las transformaciones económicas y sociales a que ellas dieron lugar hicieron sentir su impacto en aquellas estructuras. La antigua España rural se fue transformando paulatina y progresivamente en una sociedad urbana.

La multiplicación de este tipo de propiedad hizo que pudieran acceder a ella grandes masas de población, generalizándose su adquisición entre todas las capas sociales, por lo que dejó de ser un irritante privilegio de clase, para convertirse en un acusado factor de la cohesión y la estabilidad del país.

La propiedad, de derecho individual y absoluto, ha pasado a concebirse como un conjunto no sólo de facultades sino también de deberes y limitaciones, en cuyo ejercicio el interés del propietario ha de quedar siempre subordinado al superior interés de la comunidad.

En esa misma línea, el antiguo liberalismo económico fue cediendo su puesto a un creciente intervencionismo estatal, originando lo que se ha denominado penetración pública de la propiedad, cuya motivación no es otra que la "de organizar la gestión y explotación de los bienes económicos con el fin de obtener de ellos su rentabilidad óptima y su mayor posible beneficio social"(2)(357).

La propia institución registral, concebida en su principio como protección de la tenencia del dominio para el fomento del crédito territorial, ha sufrido, en sí misma, una honda transformación, pasando a ser un eficaz instrumento de cooperación para la realización del cambio social.

Y así se observa que todos esos cambios, en cuanto afectan a la propiedad inmueble, sólo han conseguido su plena consolidación e institucionalización cuando el sistema hipotecario, mediante una selección de sus propios recursos, ha allegado nuevas técnicas hipotecarias que han posibilitado el

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

acceso al Registro de esas necesidades por primera vez sentidas, resultantes del cambio social.

Es el caso de los nuevos sistemas de registración de la propiedad horizontal, que han consolidado de lleno esa multiplicación de la propiedad, de que hablábamos, y ha permitido acceder al Registro a una multitud de nuevos propietarios que en el sistema tradicional jamás hubieran pretendido ampararse en los principios del sistema.

Es el caso, igualmente, de las nuevas urbanizaciones de carácter turístico y de temporada, que sólo a través del Registro y dando carácter real a sus estatutos, han conseguido organizarse comunitariamente y obtener plena eficacia jurídica y social.

Igual ha ocurrido en materia de reordenación agraria o en los grandes procesos de transformación de suelo rústico en urbano. Casos todos ellos en que las nuevas técnicas registrales han hecho posible la actuación (sistemas de concentración parcelaria, de expropiaciones y reparcelaciones urbanísticas, etc.) de las nuevas orientaciones legales.

Del mismo modo se ha adaptado el sistema registral a la ley sobre movilización de activos hipotecarios, recientemente aprobada, ya que por la técnica de la afección registral de los créditos hipotecarios inscritos en favor de las entidades emisoras se permite a éstas la emisión y puesta en circulación de bonos hipotecarios con aquella cobertura jurídica, lo que implica movilizar dichos créditos, y con ello obtener recursos para finalidades como la construcción de viviendas, que puede ayudar a resolver problemas como el de la escasez de éstas y el angustioso del paro.

La configuración del sistema hipotecario de modo ambivalente ha hecho posible que, al lado y frente a la clásica finalidad de protección del tercer adquirente, se ponga hoy especial énfasis en el conjunto de limitaciones que han de ser impuestas al titular de los bienes cuando éstos son fuente de producción o instrumento para la diversificación de las formas de propiedad. Por ello, pudo decir la exposición de motivos de la ley de 1944 que "la fides publica, base y fundamento de todo sistema hipotecario, lo mismo sirve para dar una mayor movilidad a la tierra que para vincularla en lo menester, al cumplimiento de los fines mencionados".

3. TRASCENDENCIA DE LA INSTITUCIÓN REGISTRAL EN LA REALIDAD JURÍDICA Y SOCIOECONÓMICA DEL PAÍS

La potencialidad conseguida por los derechos mediante su inscripción en el Registro ha influido acusadamente en la realidad del país, como lo prueba el hecho de que, a medida que han ido aumentando las inscripciones, han disminuido correlativamente los pleitos. La presunción de que, a todos los efectos legales, los derechos inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo opera, en cuanto prueba preconstituida, como poderosísimo medio precontencioso que evita el proceso jurisdiccional.

Una sociedad industrializada y económicamente desarrollada demanda rapidez y certeza en la contratación, orillando, en la medida de lo posible,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

los conflictos ante la administración de Justicia, que, además de costosos, se resuelven con lentitud. Por ello se acude cada vez más al Registro para dar plena garantía al dueño, evitando, con la certeza así conseguida, la paralizante controversia. En este sentido ha podido decir Sainz Moreno que "si la generalización del uso de los Tribunales de Justicia por parte de los ciudadanos que acuden ante ellos ha sido lo que ha caracterizado la primera gran etapa de las sociedades organizadas jurídicamente, el empleo de los Registros puede constituir la segunda gran etapa de la Historia del Derecho"(3)(358).

4. SISTEMAS DE REGISTROS

Por regla general, todos los sistemas de Registro parten de la base de la inscripción o transcripción en un libro, ficha u hoja de los actos, contratos o negocios que tengan por objeto la propiedad y los derechos reales sobre bienes inmuebles. De los distintos sistemas de Registro cabe destacar especialmente los dos que tienen carácter dominante en Europa:

4.1. Sistema francés o franco - belga

Se caracteriza por las siguientes notas:

El efecto básico de la inscripción es negativo. El titular que no inscriba su derecho no puede enfrentar su título al que inscribió. Efecto de inoponibilidad.

El título accede directamente al Registro, cuya llevanza tiene lugar por fichas personales, con algunas excepciones debidas a reformas recientes.

El encargado del Registro se limita a examinar los requisitos externos del título, y, en función de la escasa eficacia del Registro, no juzga sobre la validez o invalidez del acto jurídico que se inscribe.

Tal sistema tuvo alguna influencia indirecta en la Ley Hipotecaria española, a través de la modalidad del sistema registral belga.

4.2. Sistema germánico o prusiano

Son sus características fundamentales:

El efecto típico de la inscripción es la presunción positiva de que el derecho inscrito en el Registro es válido y exacto y que el que adquiere del titular registral tiene un derecho inatacable. Se denomina sistema de publicidad positiva.

La inscripción es el único medio de adquisición de la propiedad; por tanto, no sólo es obligatoria, sino constitutiva, requisito esencial de la adquisición.

La inscripción no se practica en virtud del título, es decir del contrato o negocio jurídico civil, sino en virtud de un nuevo negocio jurídico, totalmente formal y otorgado por adquirente y transmitente, en el que ambos consienten en la nueva inscripción, lo que supone una desvinculación entre el contrato civil y el negocio que da lugar al asiento. Producido el consentimiento en la inscripción, ésta tiene lugar con independencia de las causas, motivos, peculiaridades o matices del negocio civil que originó la transmisión

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

inscrita.

El sistema, que se integra de folios referidos a cada finca, tiene la ventaja fundamental de su eficacia en cuanto que la seguridad del adquirente es total, pero peca de un inconveniente: el de que, por el formalismo del negocio que motiva la inscripción, los derechos reales inscribibles están taxativamente enumerados, con lo que el sistema resulta poco flexible.

El encargado del Registro califica únicamente el negocio formal de consentimiento en la inscripción, y no entra a indagar sobre la validez, invalidez o peculiaridades del negocio jurídico originario que realmente motivó la transmisión.

El sistema tuvo una influencia determinante en el legislador español, que no quiso renunciar a la enorme ventaja que para la seguridad del tráfico supone el sistema prusiano, más desarrollado técnicamente que el franco - belga, aunque sin prescindir de las peculiaridades de nuestro Derecho histórico.

4.3. Sistema español: sus notas

Ante la doble influencia del sistema franco - belga y del prusiano e influido por la tradición civil española de origen romano, que impedía una protección absoluta de la apariencia registral, el legislador de 1861 tuvo el enorme acierto de desenvolver un sistema sincrético, a través de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero, cuyos conceptos permanecen vigentes en su integridad, así como la casi totalidad de sus preceptos positivos.

Se caracteriza por las siguientes notas:

El sistema registral se entronca de forma plena con el sistema civil de adquisiciones inmobiliarias. Lo que accede al Registro no es un mero título formal (sistema francés) o un contrato típico, rígido y abstracto (sistema germánico), sino la totalidad del acto jurídico civil con toda su riqueza de matices, tanto cuando se trata de sucesiones mortis causa como de transmisiones inter vivos, tanto en casos de derechos reales típicos como atípicos o de nueva creación.

La eficacia de la inscripción es doble: produce los efectos de inoponibilidad del sistema francés y los efectos presuntivos de existencia y exactitud del derecho inscrito y de inatacabilidad del que adquiere confiado en el Registro del sistema germánico, si bien con correcciones dimanantes del sistema civil de protección al verdadero titular, que se concretan en la exigencia de la buena fe y en la admisión de la prescripción contra el Registro.

El Registro se convierte en una herramienta jurídica capaz de publicar toda clase de situaciones reales inmobiliarias, tanto de Derecho privado como de Derecho público, tanto dirigidas a proteger intereses individuales como intereses comunitarios, y es adaptable a cualquier modalidad foral de regulación civil de los bienes inmuebles en el campo sucesorio o matrimonial, o a las alteraciones del contenido del dominio, a sus limitaciones, y en definitiva, al cumplimiento de sus fines sociales.

Para ello el sistema adopta un criterio original: no se califican actos concretos referidos a derechos reales típicos, es decir ajustados a una tabla

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

rígida de supuestos inscribibles, sino que se juzga si el acto, cualquier acto, puede ser conceptuado como origen de una modificación inmobiliaria, a la vista de la suficiencia de una serie de requisitos, unos de origen civil y otros de origen registral. En este sentido, el juicio del registrador es doble: el acto debe ser válido e inscribible; no basta lo primero ni lo segundo en forma aislada, es necesaria la conjunción de ambos requisitos.

En este sentido, sin alteración alguna del sistema conceptual por el que se rige la Ley Hipotecaria, su contenido se ha aplicado con gran eficacia a lo largo de más de un siglo y ha absorbido sin dificultad tanto las diferentes modalidades de organización de los inmuebles como la transformación socioindustrial de España, constituyéndose en base jurídica de un mercado de capitales y de una multiplicidad de propiedades de gran importancia económica.

Ahora bien, el manejo de esta herramienta jurídica no es nada fácil. En efecto, el registrador de la propiedad español no se limita a un examen de los requisitos formales, como en el sistema franco - belga, o de la inclusión en una lista de figuras registrales típicas de un negocio jurídico rígido, como ocurre en el sistema alemán, sino que ejerce una función de contenido vario y de matices distintos.

5. LA ESPECIAL NATURALEZA DE LA CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR

El entronque de la masa de actos jurídicos civiles con su publicidad a través del Registro se realiza a través de un mecanismo típico del sistema español constituido por la calificación del registrador de la propiedad. Su decisión individualizada respecto de cada acto determina la posibilidad o imposibilidad de publicidad del mismo. En unas ocasiones, mediante la apreciación de los requisitos que el propio legislador establece para la inscripción. En otras, y aquí radica la flexibilidad del sistema, plenamente compatible con su eficacia, mediante la apreciación de si el acto concreto contenido en el título que se presenta al Registro reúne las condiciones necesarias, resultantes del sistema hipotecario considerado globalmente, para ser objeto de publicidad registral. De esta forma, el juicio calificador del registrador se convierte en vehículo para la aplicación del sistema registral a aquellos actos o negocios que, siendo válidos en la esfera civil, no han sido contemplados específicamente por el legislador hipotecario.

6. CONFIGURACIÓN DEL REGISTRADOR

Se configura así al registrador de la propiedad como profesional del Derecho, investido de funciones públicas. Tal carácter en el plano internacional ha sido reconocido por las declaraciones aprobadas por los Congresos Internacionales de Derecho Registral de Buenos Aires (1972), Madrid (1974), San Juan de Puerto Rico (1977) y la reciente de México de 1980, en las que el registrador encargado de los Registros Jurídicos de Bienes se tipifica como profesional del Derecho con título universitario,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

especializado e independiente en su calificación tanto frente a la autoridad judicial como a la administrativa.

6.1. Como profesional del Derecho

En cuanto profesional del Derecho, el registrador participa en la creación y desenvolvimiento espontáneo del Derecho. El registrador no sólo califica si el acto es o no inscribible, sino que indica el procedimiento para que el defecto que observa se subsane, o señala, en su caso, el camino por seguir para que los fines lícitos perseguidos por los interesados puedan llegar a tener trascendencia registral, desarrollando, así, una actividad creadora de Derecho y adaptadora del Registro a la realidad cambiante. Sin esta actividad creadora, difícilmente se pueda comprender cómo ha sido posible la adaptación, sin modificar su literalidad, de la Ley Hipotecaria de 1861. Sustancialmente idéntica a la vigente de 1944/1946, a la nueva realidad social de un país que ha doblado en cincuenta años su población y que se ha alineado con los industrialmente desarrollados.

En la aplicación y creación del Derecho confluyen necesariamente dos elementos: el complejo normativo y el jurista aplicador de aquellas normas. Al quedar, en el campo del Derecho inmobiliario registral, el componente legal inmóvil, habrá de explicarse el desenvolvimiento y flexibilización de este Derecho atendiendo al estatuto y labor del intérprete y aplicador de la ley. Un complejo normativo, que surgió a fin de evitar los gravámenes y cargas ocultas sobre los bienes inmuebles para posibilitar el crédito, y que, continuando textualmente invariable, llegue a convertirse en uno de los más importantes pilares de la vida económica, implica la formación de un derecho complementario de juristas debido en gran parte a la actuación de los registradores al tener que suplir la inexistencia o los vacíos de la norma.

6.2. Como profesional del Derecho investido de funciones públicas

En cuanto registrador, se le encomienda el control de la legalidad y naturaleza real de los actos jurídicos relativos a bienes inmuebles, a fin de que ellos puedan afectar a terceros.

En este sentido se asimila su función con la del encargado del Registro alemán, pero su juicio de valor es mucho más amplio, puesto que no se limita al examen de los requisitos formales o de la tipicidad de un consentimiento rígido y delimitado previamente por el legislador, sino que abarca la totalidad de los requisitos de capacidad de los otorgantes, de validez civil y trascendencia real del acto, de cumplimiento de formalidades externas y de adaptación al contenido anterior del Registro, y ello en relación a cualquier modalidad de modificación de los derechos reales inmobiliarios típicos o atípicos que el jurista sea capaz de imaginar.

Ese juicio de valor emitido por el registrador es de trascendental importancia para la seguridad y transparencia del tráfico jurídico inmobiliario si la intervención del notario, y consiguiente protocolización del instrumento, hace fe, frente a terceros, de la fecha de la escritura y del hecho que motiva

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

su otorgamiento (artículo 1218, Cód. Civil), la posterior intervención del registrador, calificando como válido el acto e inscribiéndolo en su virtud, en el Registro de su cargo, hace que la fe pública se extienda, incluso, respecto de terceros, al contenido de la escritura. Se constituye, así, el registrador en depositario de la fe pública en cuanto al contenido de los actos jurídicos relativos a inmuebles. Por otro lado, y para dar claridad a los asientos, el registrador ha de cerrar el Registro a todos aquellos pactos que, aun siendo lícitos y válidos entre las partes, no deben afectar a terceros, por ser meras obligaciones personales carentes de los requisitos propios de todo derecho real.

Con todo ello, la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario es plena. Al tercero que pretenda contratar con el titular inscrito le bastará con examinar los asientos del Registro para obtener la seguridad de que adquiere de quien puede disponer y de que su adquisición será protegida.

6.3. Notas derivadas de ese doble contenido profesional y de control

Una prueba indudable de la eficacia y de la realidad de este doble contenido profesional y de control lo constituye el fenómeno de que, a diferencia de otros campos del Derecho, en relación con el Derecho Registral no ha surgido un grupo de profesionales libres. Esta función profesional se asume íntegramente por los registradores de la propiedad, si bien la comparten en cierto modo con el notariado.

Como consecuencia de esta doble función, que es connatural con la doble característica del sistema, es decir su íntima conexión con el Derecho Civil y su carácter flexible y adaptable, la Ley Hipotecaria reguló desde el primer momento como pieza esencial en el sistema registral la figura del registrador de la propiedad, con una serie de notas que son esenciales para el desempeño eficaz de su función.

Su carácter de jurista especializado. La Ley Hipotecaria expresamente establece la necesidad de que el registrador sea un profesional de altos conocimientos, sin que baste la mera preparación del antiguo escribano. La aparición del Registro hizo necesaria la preparación profesional del registrador por las razones ya expuestas, y no sólo eso, sino que influyó decisivamente en la organización del cuerpo paralelo que en íntima conexión con la calificación registral habría de encargarse de la redacción de la masa de instrumentos en que se concreta en el plano civil el negocio inscribible, es decir, el notariado.

Su descentralización. Ha sido, quizá, éste, el mayor de los aciertos del sistema, y el que ha posibilitado, en gran medida, el masivo proceso de registración vivido en España desde la publicación de la Ley Hipotecaria. La dispersión de los Registros por todo el territorio nacional ha puesto la institución al alcance inmediato de aquellos para quienes se creó, habiendo arraigado de tal forma que hoy día se considera al Registro, en cada distrito hipotecario, como algo propio y consustancial.

Su independencia. El registrador de la propiedad, tal y como se dibuja el doble contenido de su función en la Ley Hipotecaria, no puede estar sujeto:

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Ni a un régimen de decisión colegiada, puesto que su labor de interpretación integradora es típica del profesional del Derecho, como ocurre con el notario o con el abogado.

Ni a una sujeción directa a la disciplina orgánica del funcionario de la Administración, puesto que su función de control sobre la validez de los actos, incluso de los administrativos, podría verse afectada por su sumisión a una disciplina superior.

Ni a un sistema de nombramiento discrecional, puesto que en este caso los efectos decisivos de la inscripción y su enorme trascendencia en el orden económico podrían dar lugar a presiones no deseadas. Sólo se accede al cargo de registrador mediante oposición, integrada de ejercicios teóricos y prácticos, que la convierten en una de las más difíciles, más serias y más prestigiadas del país.

Fruto de esta independencia es la total autonomía que se reconoce al registrador en la organización de la oficina a su cargo; libertad en su estructuración, elección, preparación del personal auxiliar, asunción de todos los gastos, etc., lo que equivale a decir que, por razones de operatividad, se ha adoptado el sistema de privatización del servicio público registral, sistema que es también el imperante en la generalidad de los países latinos y en muchos otros países europeos e iberoamericanos, y que ha sido considerado como el sistema más adecuado y recomendable, por los 29 países representados, en el Tercer Congreso Internacional de Derecho Registral celebrado en Puerto Rico.

Su responsabilidad. El registrador de la propiedad, por razón de la función que realiza, queda sujeto a una responsabilidad individualizada, característica de su actuación profesional y que afecta a la totalidad de sus bienes, sin perjuicio de la fianza que debe constituir. Responsabilidad que le alcanza por su actuar en el Registro, que sirve desde la toma de posesión hasta el cese, rodeados ambos de amplias formalidades, y por razón de la totalidad de los asientos que se practican en el archivo a su cargo o de los que se denegaron o suspendieron por la apreciación de defectos en el título. Este régimen de responsabilidad patrimonial tiene una doble eficacia: por una parte asegura los intereses del perjudicado por el error, desconocimiento o ligereza del registrador y, por otra, da lugar a una atención profesional a la calificación que se ha demostrado de extraordinaria eficacia.

7. AUTONOMÍA DEL DERECHO REGISTRAL

En la doctrina científica se ha abierto paso la teoría de que existe con rasgos autónomos un Derecho Registral, relativo a la institución de los Registros Públicos y a su eficacia. El Derecho Registral así configurado es un derecho para la seguridad jurídica, ya se trate de registros de la propiedad, mercantiles, de hipoteca mobiliaria o de ventas a plazos.

En este Derecho Registral, señala Amorós Guardiola(4)(359), se observa la concurrencia de hecho de una serie de circunstancias que lo confirman como Derecho especial independiente a) la legislación separada; b) la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

existencia de un objeto propio y plenamente diferenciado: el Registro; c) la vigencia de unos criterios inspiradores de carácter formal, distintos de los que informan la legislación civil; y d) la realidad de una jurisdicción separada, que se manifiesta en las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, dictadas en recursos gubernativos.

Resulta, así ser un Derecho especial frente al común o general que representa el Código Civil. Este Derecho especial es de aplicación general, ya que está vigente en todo el territorio nacional(5)(360), sin que se entremezclen en su aplicación práctica problemas de Derecho foral. Se trata, en fin, de un Derecho normal, no excepcional, por cuanto sus criterios o principios inspiradores tienen valor organizador general dentro de la especialidad de su propio objeto. Sin que se pueda decir(6)(361) que sea un derecho excepcional o singular de interpretación restrictiva, porque su ratio legal no entraña excepción a nuestra organización jurídica general, sino que supone el desenvolvimiento en el campo registral de los principios propios de protección del tráfico.

Esta autonomía ha sido reconocida por las Declaraciones la. y 2ª de la "Carta de México", aprobada en esta ciudad en 1980, con intervención de delegados de 25 países, y en la que textualmente se dice: 1. El régimen y la organización de los Registros Jurídicos de Bienes corresponde al Estado, mediante ley de aplicación general que determine la estructura y función de dichos Registros. 2. La regulación de tales Registros se inspirará en el criterio de sometimiento al Derecho, dentro de un marco orgánico que garantice una plena autonomía funcional, indispensable para satisfacer la publicidad y la seguridad del tráfico jurídico y la garantía del crédito.

8. PERSPECTIVAS DE FUTURO

Las perspectivas de futuro han de examinarse bajo el prisma de que el Registro de la Propiedad forzosamente tiene que acomodarse y responder de manera eficaz a las nuevas exigencias que la realidad demanda, pues, de no hacerlo así, evidentemente pasaría a convertirse en una institución inservible. Esta labor de adaptación incumbe, en gran medida, a los registradores de la propiedad, no sólo como aplicadores de la ley, sino como intérpretes integradores de aquélla, para suplir las lagunas o la insuficiencia de las normas legales respecto de los nuevos problemas planteados.

El ejercicio de esta función de aplicación del Derecho y de interpretación integradora es lo que sí puede contemplarse con optimismo, ya que, gracias a la iniciativa, todavía sin la adecuada valoración, de los juristas argentinos, al convocar el Primer Congreso Internacional de Derecho Registral, los registradores de la propiedad no están ya aislados en sus respectivos países, sino que han logrado la colaboración, asesoramiento y consejo de los restantes registradores y demás profesionales jurídicos, pertenecientes, entre otros, a los estamentos de la abogacía, cátedra, judicatura y notariado, hecho que ha venido a suponer un proceso de enriquecimiento jurídico que ha facilitado en gran medida el enfoque y resolución de los problemas que

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

para el Registro supone el reto de la realidad cotidiana.

Y así podemos concluir con la convicción de que las perspectivas de futuro de la institución registral dependen de modo directo de esas, confrontaciones internacionales, cuyas conclusiones, sin suponer normas vinculantes de derecho en un sentido estricto, indudablemente sirven como punto de orientación al que deben tender todos los sistemas de Registro, por tratarse de soluciones decantadas en la experiencia teórica y práctica de juristas de todos los países.