

UN INTENTO DE CLASIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS
REGISTRALES DE HISPANOAMÉRICA A LA LUZ DE LOS
PRINCIPIOS INSPIRADORES DEL SISTEMA ESPAÑOL

*AN ATTEMPT TO CLASSIFY THE LATIN AMERICAN REGISTRY
SYSTEMS IN LIGHT OF THE INSPIRING PRINCIPLES OF THE
SPANISH SYSTEM*

Rev. Boliv. de Derecho N° 37, enero 2024, ISSN: 2070-8157, pp. 688-721

María del Mar
MANZANO
FERNÁNDEZ

ARTÍCULO RECIBIDO: 3 de noviembre de 2023

ARTÍCULO APROBADO: 4 de diciembre de 2023

RESUMEN: El Derecho Registral es una ciencia jurídica con contenido y objetivo propio, cual es la publicidad jurídica, encauzada en todo el mundo a través de un órgano operativo especializado: el Registro de la Propiedad. La importancia del Derecho comparado en la elaboración del Derecho Registral ha sido decisiva. Lo que se ha llamado “vocación comparatista del Derecho Registral” tiene como base la existencia de un problema común a todos los pueblos: la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario. Para lograr esta finalidad de seguridad y garantía, los países de gran tradición jurídica han organizado su propio sistema de Registro Inmobiliario. Con base en criterios geográficos, políticos, históricos, idiomáticos y académicos, es posible construir un grupo de sistemas registrales integrado por los países hispanoamericanos con entidad y sustancia jurídica independiente. Este trabajo persigue estructurar estos países en grupos, según su grado de afinidad, mayor o menor, con los principios informadores del sistema registral español.

PALABRAS CLAVE: Sistemas Registrales; registro inmobiliario; sistema español; sistemas de Hispanoamérica, Derecho Comparado.

ABSTRACT: *Registry Law is a legal science with its own content and objective, which is legal publicity, channeled throughout the world through a specialized operational body: the Property Registry. The importance of comparative law in the development of Registry Law has been decisive. What has been called “comparative vocation of Registry Law” is based on the existence of a problem common to all peoples: the security of real estate legal traffic. To achieve this purpose of security and guarantee, countries with a long legal tradition have organized their own Real Estate Registry system. Based on geographic, political, historical, language, and academic criteria, it is possible to build a group of registry systems made up of Latin American countries with independent legal entity and substance. This work seeks to structure these countries into groups, according to their degree of affinity, greater or lesser, with the reporting principles of the Spanish registration system.*

KEY WORDS: *Registry Systems; real estate registry; Spanish system; Latin American systems, Comparative Law.*

SUMARIO.- I. LA GENIALIDAD INTEGRADORA O DE SINTESIS DEL SISTEMA ESPAÑOL.- 1. La inspiración germanicista.- 2. Las posiciones eclécticas o de síntesis.- II. LOS PRINCIPIOS INSPIRADORES DEL SISTEMA ESPAÑOL.- 1. Registro de naturaleza jurídica.- 2. Registro jurídico de bienes.- 3. Registro de folio real.- 4. Registro de inscripción no constitutiva.- 5. Registro de efectos jurídicos sustantivos.- III. SISTEMAS REGISTRALES DE HISPANOAMERICA. ANTECEDENTES Y NOTAS GENERALES.- IV. UN INTENTO DE CLASIFICACIÓN ACTUAL DE LOS SISTEMAS REGISTRALES DE HISPANOAMÉRICA.- 1. Primer grupo: países de máxima influencia de la ley española.- A) Notas comunes del grupo.- B) Notas específicas de cada país.- 2. Segundo grupo: países de menor influencia.- A) Notas comunes del grupo.- B) Notas específicas de cada país.- 3. Tercer grupo: países de inscripción constitutiva o necesaria.- 4. Cuarto grupo: países actualmente más próximos al sistema francés de transcripción y oponibilidad.

I. LA GENIALIDAD INTEGRADORA O DE SINTESIS DEL SISTEMA ESPAÑOL.

Cuando se trata de investigar la inspiración del sistema registral español, dentro de los prototipos del Occidente europeo -es decir, el alemán y el francés-la doctrina suele agruparse en dos direcciones: o responde a inspiración esencialmente germánica, o responde a una posición ecléctica o de síntesis. No encontramos -ni existe-, desde luego, una tercera vía, que reconduzca el sistema español a estrictas posiciones de raíz latina.

Señala el Profesor GORDILLO CAÑAS¹ que, cuando se pregunta la doctrina sobre la adscripción de nuestro sistema hipotecario, mal podríamos contestar si tuviéramos que atenernos a los testimonios ajenos: PUGLIATTI nos sitúa en la órbita germánica y PLANIOL nos ve como seguidores del sistema francés de transcripción. Entiende que, con todo derecho, podemos hablar de un sistema registral originario y propio que conjuga la protección del tráfico, la protección del tercero de buena fe -en el lenguaje y en la realidad de nuestras leyes- con los que eran y siguen siendo los pilares básicos de nuestro derecho, el espíritu contractual, el sistema del título y el modo, el consiguiente influjo de la causa o título en la constitución y traslación de los derechos reales.

Hay que explicar que la bien fundada reivindicación por la doctrina más reciente de los valores tradicionales y latinos del sistema español -en especial el reconocimiento y alcance del principio de oponibilidad- ha sido tan importante, que la asignación a nuestro régimen registral de inspiración exclusivamente germanicista, resulta actualmente insostenible. Es oportuno, no obstante, que hagamos breve referencia a ambas orientaciones.

¹ GORDILLO CAÑAS, A.: "La protección del sistema registral español dentro del Derecho Comparado", *Boletín del Colegio de Registradores de España*, 2ª época, núm. 9, noviembre 1995, pp. 2161 y ss.

• **María del Mar Manzano Fernández**

Profesora Titular de Derecho Civil, Universidad de Córdoba. Correo electrónico: dclmamam@uco.es

I. La inspiración germanicista.

Es cierto que la mayoría de la doctrina ha venido atribuyendo al sistema español inspiración esencialmente germánica. La influencia de los más importantes ordenamientos de su tiempo (Baviera, Prusia, Ginebra y Württemberg) -se dice- determinó la adopción de los principios de publicidad y especialidad, el control de legalidad de los títulos mediante la calificación, la formulación del principio de fe pública, la implantación del folio real, el sistema de inscripción como técnica para la práctica de los asientos y, en fin, el desarrollo de las reglas o principios formales de rogación y tracto.

LUZURIAGA², autor de los Títulos XIX y XX del Proyecto de Código Civil de 1851, antecedente importantísimo de la Ley Hipotecaria de 1861, afirmó: “Concuerdia con los Códigos o Leyes hipotecarias que han abrazado el doble principio de publicidad y especialidad: sistema que ha recibido el nombre de Alemán”; OLIVER Y ESTELLER³ se centra en la afirmación del Ministro FERNÁNDEZ NEGRETE de que la Ley de 1861 se parecía a las Leyes fundadas en el modelo prusiano (que eran más de veinte), pero sin copiarlas, y que el sistema español tenía “mucho de alemán y que acaso con el tiempo tendría mucho más”; GONZÁLEZ MARTÍNEZ⁴ cree que la Ley de 1861 recoge las enseñanzas de los ordenamientos germánicos más notables de su tiempo: la adquisición de la propiedad en cuanto a terceros y la existencia de cargas y limitaciones está subordinada a la inscripción; regula las anotaciones preventivas; acaba con las hipotecas clandestinas, generales e indeterminadas; desarrolla los principios de publicidad, especialidad y legalidad.

2. Las posiciones eclécticas o de síntesis.

La adscripción casi exclusiva de nuestro sistema registral al prototipo germánico ha sido puesta por la doctrina en tela de juicio⁵. En nuestro sistema, junto con la innegable influencia germánica, coexisten otros elementos de tradición romanística o francesa, no menos importantes.

Los regímenes hipotecarios europeos eran conocidos en España, pero por medio de libros franceses. La conexión francesa se refuerza con el testimonio

2 LUZURIAGA, C.A. DE.: *Concordancias, Motivos y Comentarios del Código Civil Español*. Reimpresión de la edición de Madrid 1852, al cuidado de la Cátedra de Derecho Civil de la Universidad de Zaragoza, a cargo del Profesor Lacruz Berdejo, Tomo II, pp. 927 y 943 y ss.

3 OLIVER Y ESTELLER, B.: *Derecho Inmobiliario Español*, 2^a edición, pp. 69 y ss.

4 GONZÁLEZ MARTÍNEZ, J.: *Estudios de Derecho Hipotecario*, tomo I, pp. 34 y ss.

5 DIEZ PICAZO, L.: “Los principios de inspiración y los precedentes de las leyes hipotecarias españolas”, en *Leyes Hipotecarias y Registrales de España*, Tomo I. Centro de Estudios Hipotecarios y Editorial Castalia, Madrid, 1974. Mantiene la tesis de que la corriente germanista llegó a nosotros, muy probablemente a través de Suiza, punto de confluencia de las culturas germánica y latina. Por ello, hay que desechar, por excesivamente simplista, el planteamiento de la idea de tensión permanente entre los principios jurídicos de orientación romanista y los de filiación germánica, pues en nuestras leyes hipotecarias lo que hay, en realidad, es una fusión de ambas.

de uno de los más influyentes autores de la Ley de 1861, GÓMEZ DE LA SERNA. En su obra *La Ley Hipotecaria comentada y concordada con la legislación anterior española y extranjera* (publicada en 1862), alude reiteradamente a la influencia de la Ley del Cantón de Ginebra, y a las Leyes de Baviera y Grecia. Esta última había importado el Derecho bávaro, en el que aparecen dos sistemas: uno germanicista y otro más próximo al francés.

CARRETERO GARCÍA⁶ había desarrollado antes esta misma idea. Recuerda cómo nuestros legisladores de 1861, encontrando demasiado exótica y radical la inscripción constitutiva de la Base 52 de LUZURIAGA, se contentaron con la posición transaccional de BRAVO MURILLO, que se consagró en el art. 23 (hoy 32). Este precepto -que contiene la formulación del principio de oponibilidad- pasa a ser el protagonista de la Ley y mereció el honor de ser la única norma sustantiva de la misma que pasó al Código Civil (vid. art. 606). Solo a última hora se introduce, de forma imprecisa, el principio de fe pública registral germánico. De modo -resume el autor- que la suma y coordinación del principio de inoponibilidad latino con el de fe pública registral germánico es lo que hicieron los autores de la Ley Hipotecaria de 1861. La consecuencia es que la Ley Hipotecaria introdujo un doble concepto de tercero, en cuanto que quiso quedarse, a la vez, con el principio de inoponibilidad, sin llegar a la inscripción constitutiva; y recoger, aunque en forma prudente, el principio de fe pública registral. Otra cosa ha sido el desarrollo posterior, con el aplastamiento del art. 32 por el art. 34, especialmente en la reforma hipotecaria de 1.944-46.

Habría que hacer dos observaciones importantes. La primera, que el principio de inoponibilidad de lo no inscrito se formula no solo sin introducir la inscripción constitutiva, sino ni siquiera la inscripción obligatoria, como hace el prototipo francés. Encontramos aquí la conexión es con nuestro Derecho histórico: Real Pragmática de 1539 y Contadurías de Hipotecas. Y es, precisamente, la coordinación de la inscripción obligatoria con el principio del efecto relativo de la publicidad o tracto, lo que determina la gran eficacia de la oponibilidad.

La segunda, que el tercero del art. 34 de la primitiva Ley de 1861 es el tercero del Código Civil alemán de 1.794, con la omisión del requisito de la onerosidad, que se introduciría más tarde. Es decir, que, aunque tanto la formulación del principio de oponibilidad, como del de fe pública, responden en el Derecho español a variantes peculiares, lo que no ofrece duda es su distinto origen histórico, su diferente alcance y requisitos, sin perjuicio de la gran eficacia de ambos sobre la base de que responden a sistemas jurídicos de concepciones totalmente diferentes en cuanto a la adquisición, modificación y extinción del dominio y los derechos reales.

6 CARRETERO GARCÍA, J.M.: "Retornos al Código Civil", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 404-405 y 440 441, pp. 1962 y 1965 y pp. 227 y 75 y ss.

La negación del principio de oponibilidad en beneficio del de fe pública no se compadece ni con los antecedentes de nuestros dos primeros Registros generales, ni con el proceso histórico de inserción de estos en nuestra Leyes Hipotecarias. Lo que han sabido hacer nuestros legisladores históricos es recoger ambos principios e integrarlos en nuestro sistema, que los sintetiza de forma genial, pero manteniendo su respectiva esencia, lo cual nos lleva inexorablemente a la llamada tesis dualista o del doble tercero.

II. LOS PRINCIPIOS INSPIRADORES DEL SISTEMA ESPAÑOL.

I. Registro de naturaleza jurídica.

El sistema registral inmobiliario español organiza un Registro de naturaleza jurídica. El Registro inmobiliario español no es un Registro administrativo, ni un simple archivo. Como dice AMORÓS GUARDIOLA⁷, la distinción entre el concepto de Registros jurídicos y Registros administrativos descansa, al menos, en dos notas: la publicidad y la eficacia sustantiva. Los primeros son Registros con eficacia material o sustantiva sobre los derechos de las personas y su valor en el tráfico jurídico inmobiliario. Son instrumentos de publicidad jurídica, tal como quedó definida, es decir, como expresión de la verdad jurídica oficial afectante a los bienes inmuebles que, como tal, se impone a todos y produce consecuencias jurídicas por sí misma en el orden sustantivo. Los segundos, persiguen una finalidad más limitada: archivo o colección de datos, generalmente para uso interno de la Administración, con efectos estadísticos, fiscales, informativos, etcétera. Pero las presunciones de exactitud e integridad que se predicen respecto de los Registros jurídicos no alcanzan a los Registros administrativos. La publicidad jurídica registral transforma la realidad social a que afecta y la dota de una especial eficacia. En cambio, el contenido de los Registros administrativos (Catastro, Registro fiscales, Registro de automóviles, etc.) no afecta a la eficacia sustantiva de la relación jurídica.

El II Congreso Internacional de Derecho Registral (Madrid, 1974) elaboró un "Proyecto de Ley Uniforme de los Registros Jurídicos de Bienes", en cuyo art. II.1 se dice: "A todos los efectos legales, se presumirá que los derechos inscritos en el Registro Jurídico de Bienes existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo". Estas notas no pueden predicarse de los Registros administrativos, en los que domina la nota o carácter informativo, frente al fin esencial de los Registros Jurídicos, en los que el objetivo básico es la seguridad del tráfico jurídico. Aunque no quepa desconocer la relación entre el Registro de la Propiedad, como Registro jurídico y algunos Registros administrativos,

7 AMORÓS GUARDIOLA, M.: "Los Registros Jurídicos de Bienes en el Derecho Español", *II Congreso Internacional de Derecho Registral*. Centro de Estudios Hipotecarios, Madrid, 1975, pp. 755 y ss.

que le proporcionan, bien sustancia física (caso del Catastro), bien titularidades previamente legitimadas (Registro de Aguas, Catálogo de Montes, etc.).

Constitucionalmente, no es sostenible la configuración del Registro de la Propiedad como Registro administrativo, pues no encaja en la previsión del art. 105, b) de la Constitución (“acceso de los ciudadanos a los archivos y registros administrativos...”), relacionado con el art. 149, texto en el que lo relativo a la “ordenación de los registros e instrumentos públicos” forma parte de la legislación estrictamente civil.

Aunque la cuestión roza la problemática de la naturaleza de la función registral (que se desarrollará al estudiar el procedimiento o elemento dinámico), debe quedar sentado que tampoco se trata de un Registro que desarrolle una actividad estrictamente jurisdiccional, pues, desde el punto de vista constitucional (art. 117.3 de la Constitución de 1978), esta es función que “corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales”.

2. Registro jurídico de bienes.

Frente a los Registros de personas, como el Registro Civil, la teoría general de los Registros de seguridad jurídica se centra, actualmente, en los Registros de bienes. El Proyecto de Ley Uniforme de los Registros Jurídicos de Bienes, elaborado por el II Congreso Internacional de Derecho Registral, considera como tal al Registro Inmobiliario (art 2º), incluyendo también los de Buques y Aeronaves, de Empresarios individuales y sociales, de Bienes Muebles y de Derechos incorporales en exclusiva.

3. Registro de folio real.

El principio del folio real o de llevanza del Registro por fincas ha de entenderse en el sentido de que la ordenación puramente registral de los derechos o situaciones jurídicas que se publican se hace tomando como referencia el más estable de los elementos de la relación jurídica inmobiliaria, cual es el elemento objetivo o puramente material. Se trata de una simple técnica, que se revela más operativa al concentrar los elementos más o menos variables, objeto de la publicidad (titularidad, derechos, condiciones, cargas, etc.), en torno al menos variable de todos ellos, como es la finca.

Este sistema, seguido por todos los países jurídicamente evolucionados, desde que lo implantó el Derecho alemán en Munich, en el año 1484, tiene la gran ventaja de concentrar en un solo folio todo el historial jurídico de la finca, facilitando la consulta, desde el punto de vista formal; y en el aspecto material o sustantivo, mediante el desconocimiento de todo derecho, gravamen o limitación que afecte

a la finca y que no esté recogido en el folio destinado a la misma, principio de “integración registral”, que recoge nuestra Ley Hipotecaria en el art. 13.

El principio de folio real, al tomar como base el elemento más estable de la relación de derecho, proporciona, a su vez, estabilidad y mayor firmeza a los elementos, esenciales y accidentales, objeto directo de la publicidad. Para mantener esta finalidad, el concepto de finca en sentido registral, como elemento de integración del llamado folio real, es, en nuestro sistema hipotecario, distinto y superior del concepto de finca en otros sentidos: material, catastral, funcional, etc.

Para CHICO ORTIZ⁸, el sistema de folio real es el más idóneo para llegar a la plena y absoluta identificación de la finca, al concentrar no sólo el aspecto jurídico de las sucesivas alternativas por las que va atravesando la titularidad de la finca, sino también sus circunstancias físicas.

Esta mayor idoneidad del sistema de folio real, para satisfacer las exigencias de garantía y seguridad, propias de un moderno sistema de registración, ha llevado a su adopción por todos los sistemas registrales inmobiliarios avanzados o de desenvolvimiento técnico (alemán, australiano, suizo, español), con más o menos variantes: apertura de folio en un libro preexistente (Alemania, España), folio real con encasillado (Suiza), archivo de los certificados de título que van formando el libro-registro (Australia y países del “sistema Torrens”), etc.

4. Registro de inscripción no constitutiva.

La inscripción en el Registro de la Propiedad español es, como regla general, no constitutiva o declarativa de los derechos que publica, así como de los actos de modificación jurídica de los mismos. En algunos casos, sin embargo, además de su habitual función de publicidad jurídica inmobiliaria -objetivo esencial, exclusivo y excluyente, de la institución- el Registro se convierte en elemento constituyente de los actos de creación o modificación de los derechos reales inmobiliarios.

La mayoría de la doctrina suele contraponer los conceptos de inscripción declarativa e inscripción constitutiva. Pero, como dice HERMIDA LINARES⁹, la función de declarar derechos es privativa de los Tribunales de Justicia. El Registro no declara derechos. El Registro siempre publica derechos, constituidos dentro o fuera del mismo, pero no los declara. La calificación controla la legalidad, formal y sustantiva, de los derechos inscribibles, pero no los crea. La expresión inscripción declarativa solamente puede aceptarse como equivalente a inscripción que se

8 CHICO ORTIZ, J.M.: *Estudios sobre Derecho Hipotecario*, Tomo I, pp. 507 y ss.

9 HERMIDA LINARES, M.: *Problemas fundamentales de Derecho Inmobiliario Registral*, Centro de Estudios Hipotecarios, Madrid, 1973, pp. 27 y ss.

limita a publicar el derecho, su modificación o extinción, con el alcance jurídico sustantivo que la publicidad registral entraña.

Decir que la inscripción es declarativa o no constitutiva no supone, sin embargo, como dice PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS¹⁰, afirmar que la inscripción no produzca importantes efectos, que se compendian en lo que llama la situación registral o legitimación registral. DE LA RICA Y ARENAL¹¹, por su parte, afirma que, aún en los casos de inscripción declarativa, el asiento corona o cierra el ciclo de la constitución eficaz del derecho real y, en este sentido, la inscripción es un factor constitutivo, complementario del título y de la tradición.

5. Registro de efectos jurídicos sustantivos.

El sistema registral inmobiliario español deriva, en favor de los derechos inscritos, una serie de acciones y facultades de que carece el derecho que, aunque jurídicamente perfecto y ya constituido, consume su vida al margen del mecanismo de publicidad registral. Esas ventajas se producen por la consagración de cuatro principios: oponibilidad de los títulos inscritos respecto de los no inscritos (art. 32 Ley Hipotecaria); legitimación o presunción iuris tantum de existencia, atribución de titularidad e integridad de los derechos inscritos (art. 38); fe pública registral o plena protección al tercero que reúne los requisitos establecidos por la Ley, respecto del cual la presunción de existencia, pertenencia y alcance de los derechos inscritos, se convierte en presunción iuris et de iure; y prioridad sustantiva o preferencia del derecho inscrito sobre el que no lo está y del derecho inscrito antes sobre el inscrito después, que determina el rango registral (art. 17 LH).

III. SISTEMAS REGISTRALES DE HISPANOAMERICA. ANTECEDENTES Y NOTAS GENERALES.

Uno de los textos más antiguos del derecho hipotecario americano es el Acta de Cabildo de la ciudad de La Habana de 31 de marzo de 1632, casi ciento cuarenta años antes de crearse en España las Contadurías de Hipotecas (1768). Ese acuerdo del Ayuntamiento de La Habana instauro el Registro en Cuba y establece la llevanza de un libro de censos e hipotecas sujeto a los principios de especialidad y de oponibilidad. Si dejamos a un lado el precedente embrionario de la Pragmática española de 1539, de Don Carlos y Doña Juana, puede afirmarse que el Registro surge antes en Hispanoamérica que en España.

10 PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M.: *Derechos Reales. Derecho Hipotecario*, Universidad Complutense, Madrid, 1982, pp. 611 y ss.

11 DE LA RICA Y ARENAL, R.: "Valor efectivo de la inscripción en la nueva legislación hipotecaria", *Libro Homenaje*, Centro de Estudios Hipotecarios, Tomo II, Madrid, 1976, pp. 206 y ss.

Por otra parte, de las normas de desarrollo de la Pragmática de Carlos III, a través de la Cédula-Circular a Indias de 1778, tiene particular interés la Instrucción de la Audiencia Pretorial de Méjico de 1782, en la que aparece formulado el principio de prioridad: la preferencia de los derechos deriva del orden de las fechas del Registro.

Los territorios llamados desde la Constitución española de 1812 “provincias y territorios de Ultramar”, se fueron independizando entre 1811 y 1898, si bien, al tiempo de promulgarse la primera Ley Hipotecaria española de 1861, solo Cuba y Puerto Rico permanecían bajo la Corona. El último ordenamiento registral español que rigió en la casi totalidad de las Repúblicas americanas fue la Pragmática de 1768. A partir de este texto –evidentemente muy elemental desde el punto de vista de la técnica registral- la evolución de la legislación registral de cada una de las naciones americanas ha sido autónoma y, en gran medida, divergente. La Instrucción de la Audiencia de Méjico de 1782, antes citada, que se extendió a todas las provincias por Real Cédula de 1802, ha constituido la base del derecho registral de Hispanoamérica (quizás, con la excepción del Ordenamiento de Venezuela, que ya no habla de “Anotadurías de hipotecas”, sino de Oficinas de Registro; ni de Escribanos de Cabildo, sino de Registradores).

En 1878 se promulgó la Ley Hipotecaria de Puerto Rico, y en 1879 la de Cuba. Ambas serían sustituidas por la Ley Hipotecaria de Ultramar de 1893 (conocida como “Ley Maura”), uno de los textos registrales de mayor valor técnico que se han elaborado.

La influencia de la Ley Hipotecaria española, como veremos, pervive en los Códigos Civiles y en las leyes hipotecarias de Centroamérica -Guatemala, Nicaragua, El Salvador, Costa Rica, Honduras, Panamá- y en las de Méjico y Perú, que mantienen el sistema de inscripción declarativa y protección de terceros, como el español. En otros, la influencia es menos perceptible: así en los sistemas de inscripción declarativa y protección limitada de terceros –Argentina, Bolivia y Paraguay- y en los sistemas de inscripción constitutiva –Chile, Colombia y Ecuador-.

Quizás la nota común más importante derivada de la influencia de la Ley española ha sido la creación de un lenguaje registral o hipotecario común: libros, asientos, anotaciones preventivas, notas marginales, cancelaciones, principios hipotecarios, faltas subsanables o insubsanables; etc. Desde luego, con algunas divergencias llamativas: “anotación preventiva por oposición” del derecho hondureño; el “libro de matrícula” colombiano; el “Registro de interdicciones” de Ecuador; las “protestas de hipoteca” del derecho peruano; las “subinscripciones” de los derechos boliviano y chileno; el “Registro de Inhibiciones” de Uruguay, etc.

Los comentaristas hispanoamericanos, en general, convienen en afirmar que la organización formal de la publicidad jurídica inmobiliaria tiene como primer antecedente los Oficios o Contadurías de hipotecas (Real Pragmática de 31 de enero de 1768 de Carlos III), cuya vigencia se extendió a las Colonias por Reales Cédulas de 1778 y 1789.

IV. UN INTENTO DE CLASIFICACIÓN ACTUAL DE LOS SISTEMAS REGISTRALES DE HISPANOAMÉRICA.

Partimos de la formación de cuatro grupos, tomando como referencia la mayor o menos influencia de la Ley española. En el primer grupo situaríamos los países en los que la Ley Hipotecaria de 1861 está más presente, recogiendo los principios que la inspiran en gran medida, hasta llegar al cuarto grupo en el que los países que lo integran se acercan al sistema francés y se apartan del español

I. Primer grupo: países de máxima influencia de la ley española.

Entre estos países se encuentran Puerto Rico, Cuba, Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Panamá, Méjico, Costa Rica y Perú, de los que, de entrada, apuntamos algunas notas comunes, sin perjuicio de señalar después notas específicas de cada uno de ellos.

A) *Notas comunes del grupo.*

En general, estos países acusan una gran influencia de la Ley española de 1861, atribuyendo a la inscripción fuerza convalidante y plena protección a los derechos adquiridos, con apoyo de la fe pública registral¹².

Esta cercanía se advierte en los siguientes aspectos:

1.-Se distingue entre partes y terceros. Entre partes, las exigencias para inscripción registral son reducidas: es suficiente el "simple convenio", en Costa Rica, el "mero efecto del contrato", en Méjico, sin tradición, la "sola obligación de dar", en Perú, y se exige la tradición, en Honduras y El Salvador. Respecto de terceros, es unánime la exigencia de la inscripción.

2.-La titulación inscribible ha de ser pública. En las transmisiones por causa de muerte la transferencia se opera por ministerio de la Ley, previa aceptación y título sucesorio. Los actos inscribibles o títulos materiales responden al criterio del "numerus apertus".

12 DE LA FUENTE JUNCO, A.: "Folio real", *Ponencias y comunicaciones presentadas al II Congreso Internacional de Derecho Registral*, Centro de Estudios Hipotecarios, Madrid, 1985, p. 225. Vid. también COLIN SÁNCHEZ, G. *Procedimiento registral de la propiedad*, Editorial Porrúa, México, 1972, pp. 13 y ss.

3.-El Registro se lleva por fincas (sistema de folio real).

4.-Rigen los principios de prioridad (presentación en un Libro Diario), legalidad (la calificación se extiende a la forma, negocio y antecedentes del Registro) y especialidad (finca, derechos inscribibles y su causa, documentación).

5.-En orden a los efectos sustantivos de la inscripción: las acciones rescisorias y resolutorias no se dan contra tercero de buena fe, que adquirió fiado del Registro y que inscribe su adquisición (art. 37 Ley Hipotecaria española, en relación con el art. 34). En caso de doble venta de un inmueble, la propiedad se atribuye a quien primero inscribe (solución del art. 1473 CC, en relación con el art. 32 LH).

6.-En materia de hipotecas, precisan escritura e inscripción para su efectividad; están regidas por los principios de especialidad (según el Código mejicano, han de "recaer sobre bienes determinados") y determinación (se impone la distribución de responsabilidad cuando sean varias las fincas hipotecadas en seguridad de un solo crédito) rechazándose las hipotecas generales (sobre todos los bienes) y las hipotecas tácitas.

7.-Sobre el procedimiento registral, en Méjico constituye una importante especialidad el llamado aviso preventivo o solicitud de reserva de prioridad, que permite la tutela de los actos inscribibles desde el momento de su formalización (antes de la presentación al Registro) e incluso antes de su formalización, cuando el Notario procede a su instrumentación (en el Distrito Federal), mediante la anotación del aviso al margen de la inscripción (su duración puede ser de hasta cuatro meses, mediante refrendo del mes inicial normal). Se trata de una figura semejante a la certificación con reserva de prioridad del sistema argentino, antes aludida.

B) Notas específicas de cada país.

a) Puerto Rico¹³.

Es uno de los países que con más fidelidad ha conservado el Derecho español, tanto desde el punto de vista estrictamente hipotecario como del civil en general. En la actualidad, Puerto Rico es un Estado libre asociado de los Estados Unidos, rigiéndose por la Ley de Relaciones Federales con Puerto Rico, según la cual (Sección 58) "todas las Leyes o partes de Leyes aplicables a Puerto Rico que no

13 Sobre Puerto Rico se han consultado los siguientes estudios: AMORÓS GOSÁLBEZ, M.: "Pervivencia del sistema hipotecario español en Puerto Rico, Cuba y Filipinas", pp. 93 y 505 y ss., en *Leyes Hipotecarias y Registrales de España. Fuentes y Evolución. Tomo VI, Vol. I. Huellas de la Legislación española en las Legislaciones Registrales iberoamericanas*. Centro de Estudios Hipotecarios y Editorial Castalia. Madrid, 1991. SALAS MARRERO, O.: "La publicidad inmobiliaria en Puerto Rico" en la misma obra anterior, Tomo VI, Volumen II-B, pp. 321 y ss.. VAZQUEZ BOTE, E.: "El objeto de la hipoteca en el Derecho puertorriqueño", en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 646, 1998, p. 675.

estén en contradicción con cualquiera de las disposiciones de esta Ley continúan por la presente en vigor”.

Existe un nuevo Código Civil en Puerto Rico publicado en 2020: Ley Núm. 55 de 1 de junio de 2020, según enmendado. (Contiene enmiendas incorporadas por la Ley Núm. 19 de 2 de agosto de 2021). Para crear y establecer el nuevo “Código Civil de Puerto Rico”; disponer sobre su estructura y vigencia; derogar el actual Código Civil de Puerto Rico de 1930, según enmendado; y para otros fines relacionados.

En materia hipotecaria, la Asamblea Legislativa del Estado Libre Asociado de Puerto Rico dio un paso histórico al derogar la Ley Hipotecaria para las Provincias de Ultramar de 1893 y adoptar, en su lugar, la Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, conocida como la “Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad de 1979” (Ley Núm. 198). La norma vigente es la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico (Ley Núm. 210 de 8 de diciembre de 2015).

Esta medida introduce importantes reformas en el Derecho Inmobiliario, armonizando debidamente los textos legales vigentes y abreviando el contenido de los asientos del Registro, sin afectar los principios fundamentales del sistema. Se establece un orden sistemático y coherente de los preceptos legales, además de lograrse la necesaria unidad de estilo¹⁴. Entre las modificaciones más significativas se encuentra la eliminación del procedimiento sumario de ejecución de hipotecas que se encontraba en desuso y la creación del Registro Inmobiliario Digital del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, el cual tiene por objeto la inscripción por la vía electrónica de los derechos, actos y contratos relativos a los bienes inmuebles.

La afinidad del sistema registral de Puerto Rico con el español se debe a que recoge la tradición de la Ley Hipotecaria de España de 1861, a través de la Ley Hipotecaria de Ultramar, promulgada en 1893. Son notas para destacar que establece un sistema de inscripción no constitutiva, salvo la hipoteca, así como el principio de oponibilidad. Igualmente, la inscripción no sustituye a la tradición, ni convalida los actos y contratos nulos.

Como si del sistema español se tratara, contiene un sistema de publicidad de títulos que incluye las adquisiciones, modificaciones y extinciones del dominio y de los demás derechos reales que recaen sobre dichos bienes. El Registro, provee, además, para la inscripción o anotación de otros derechos sobre o relacionados a bienes inmuebles, conforme se indica en esta Ley. Los asientos del Registro,

14 Exposición de motivos de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 8 de diciembre de 2015.

en cuanto se refieren a los derechos inscritos, están bajo la salvaguardia de los Tribunales de Justicia y producen todos los efectos legales que a ellos correspondan, mientras dichos tribunales no hagan declaración en contrario. El Registro de la Propiedad tiene como base la finca como unidad registral y está organizado en secciones. Cada sección estará a cargo de un Registrador de la Propiedad y en ella se inmatricularán las fincas que radiquen en su demarcación territorial.

b) Cuba.

En Cuba –donde la Ley de Ultramar se conoció siempre como “Ley Maura”-, empezó a regir dicha Ley en 1893. Se podría decir que el régimen cubano de Registro resulta idéntico al español¹⁵. Nuestro sistema hipotecario –afirma FAJARDO ACOSTA¹⁶, a pesar de la natural influencia del sistema español, ha tenido que atemperarse a las circunstancias históricas que en los últimos tiempos ha determinado en las nuevas formas de propiedad reconocidas en la ley”.

Los primeros Registros en Cuba fueron las Escribanías de Cabildo, establecidas por Felipe II en 1563. La Pragmática de Don Carlos y Doña Juana de 1539, que creó el Registro de Censos, Tributos e Hipotecas, y la de Felipe II de 1558, que la reiteró, pasaron a la Novísima Recopilación y se hicieron extensivas a todos los dominios de América y Filipinas.

En 1870 se crea en cada una de las Islas de Cuba y Puerto Rico una Junta Informativa para plantear el establecimiento de la Ley Hipotecaria de 1861.

La primera Ley Hipotecaria de la Isla de Cuba fue redactada por la misma Comisión que antes había redactado la de Puerto Rico, si bien ambas Leyes empezaron a regir en la misma fecha: 1.º de mayo de 1880. La solución del problema de las llamadas “Haciendas Comunerías” (creado al no dividirse las haciendas que fueron objeto de las mercedes y ventas hechas por las autoridades españolas al dueño original) se remitió a leyes específicas. Y el de la costumbre de refaccionar las fincas rústicas, reduciendo el gravamen refaccionario a solo la mitad del valor de la finca obtenido en su enajenación judicial. Aunque la Comisión era proclive a establecer el sistema hipotecario alemán, optó por el de la Ley española, ante el riesgo de reformas trascendentales.

15 SALAS MARRERO, O.: “Cuba” en *Leyes Hipotecarias y Registrales de España. Fuentes y Evolución*. Tomo VII, Volumen II-B. Huellas de la Legislación española en las Legislaciones Registrales iberoamericanas. Centro de Estudios Hipotecarios y Editorial Castalia. Madrid, 1991, pp. 389 y ss. NASARRE AZNAR, S.: “El crédito territorial en Cuba en la segunda mitad del siglo XIX”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 2001, núm. 663, p. 213.

16 FAJARDO ACOSTA, O.: “La Eficacia del Asiento de Inscripción. Una Mirada desde el Derecho Registral Inmobiliario Cubano”, *Anuario Iberoamericano de Derecho Notarial*, núm. 4-5, 2015-2016, p. 418.

La Ley Hipotecaria de Ultramar de 1893 fue hecha extensiva a Cuba, como a Puerto Rico y Filipinas. Al ocurrir el cese de la soberanía española en Cuba el 1.º de enero de 1899, el Gobernador General, nombrado por el Gobierno norteamericano, dictó una proclama manteniendo las leyes civiles y penales sustantivas y de procedimiento, lo que incluía la Ley Hipotecaria. Son de destacar las leyes sobre moratoria hipotecaria durante la gran crisis 1930-1940, mantenidas por la Ley Constitucional de 1952, tras el golpe de Estado de Fulgencio Batista, que derogó la Constitución de 1940.

Las primeras Leyes del Gobierno Revolucionario que toma el poder el 1.º de enero de 1959 ya mencionaban al Registro de la Propiedad.

La Ley de Reforma Agraria de ese mismo año 1959 crea en los Registros de la Propiedad la Sección de Propiedad Rústica, para inscribir todas las operaciones registrales relativas a la misma.

En 1965 se crea en los Registros de la Propiedad la Sección de Propiedad Urbana, para inscribir “de oficio”, en la forma que disponga el ministro de Justicia, el documento que expida el Consejo Superior de la Reforma Urbana a los adquirentes de inmuebles urbanos que terminen de pagar el precio de los mismos. Esta disposición se reitera en 1960 y 1966, pero solo se cumplió en parte en la ciudad y provincia de La Habana.

La Ley de 1º de julio de 1965 reduce al mínimo nivel la función de los Registros de la Propiedad, estableciendo en el primero de sus “Por Cuantos”: “La transformación de la base económica que la revolución realiza y el tránsito hacia el establecimiento integral de las realizaciones socialistas requieren que se adopten las medidas necesarias para que los Registros de la Propiedad y los Archivos Generales de Protocolos, carentes hoy de la importancia que tienen en el sistema capitalista, se estructuren de forma que resulte adecuada para llevar a cabo las funciones que aún han de desempeñar”.

En el sistema registral cubano se identifican tres etapas: la primera, a la que hemos hecho referencia, hasta la Ley Hipotecaria de 1893; la segunda, con las transformaciones introducidas al sistema de publicidad inmobiliaria a partir de 1959 y, la tercera, la reforma del sistema inmobiliario a partir de 1998. En esta última etapa fue decisiva la inversión extranjera en Cuba y se pretende adecuar el Registro de la Propiedad a la nueva realidad jurídica cubana¹⁷.

En el Registro de la Propiedad se inscriben dentro de los títulos y documentos, las resoluciones administrativas que reconocen un derecho real sobre un bien

17 ÁLVAREZ MORALES, Y.-FERNÁNDEZ MARTÍNEZ, M.: “Catastro y Registro de la Propiedad en Cuba. Una visión desde los principios de especialidad y legitimación”, *Revista Abogacía*, núm. 62, julio-diciembre 2019, p.48.

inmueble. La solicitud de inscripción, se inicia a instancia de parte, mediante solicitud al registrador y como elemento distintivo, no hay desistimiento de la inscripción, por su carácter obligatorio, no obstante, el registrador verifica la existencia de algún título anterior contradictorio con el que se pretende inscribir, en observancia del principio de legalidad. También se ha dispuesto en esta norma que el registrador para llegar a la certeza jurídica puede exigir la presentación de otros documentos, practicar otras actuaciones y al calificar tiene que determinar si existen faltas insubsanables o subsanables, o sea, defectos que adolece el título que pueden causar su nulidad¹⁸.

El registrador recibe títulos públicos, traslativos o declarativos de dominio de los bienes inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos y los títulos que constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos reales. Los documentos inscribibles son resoluciones administrativas o judiciales y documentos notariales, por lo que para la calificación, el registrador debe examinar la documentación presentada; solicitar a la Dirección Municipal de la Vivienda, la certificación del expediente básico; realizar la búsqueda en el Registro de los antecedentes que obren tanto en libros como en las notas marginales: examinar si el título y demás documentos presentados cumplen con los requisitos de forma y contenido exigido en la Ley, proceso que debe cumplimentarse en el término de 60 días hábiles. La inscripción es el principal y definitivo asiento que se practica en el Registro de la Propiedad, y hasta que dicho proceso no culmine, no se inscriben los títulos y otros derechos reales, ni se publican los derechos, de modo que la publicidad que otorga el acto, es la base de los efectos que produce el tráfico inmobiliario, lo cual brinda seguridad jurídica tanto al Estado como a los particulares¹⁹.

El derecho registral cubano incorpora todos los principios informadores del sistema español: prioridad, rogación, legitimación, legalidad, fe pública, tracto sucesivo e inscripción²⁰.

18 RAMIRA RIVAS VARGAS, D.- ABRAHAM GONZÁLEZ, Y.: "La actualización de los títulos de propiedad en Cuba: Un dilema contemporáneo para la inscripción registral", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 788, diciembre 2021, p. 3592.

19 RAMIRA RIVAS VARGAS, D.- ABRAHAM GONZÁLEZ, Y.: "La actualización", cit. p. 3592.

20 Puede verse LONDRES OSORIO, M.D.- LAMAS BERTRÁN, G. Y BAQUERO VALIENTE, L.: "El Derecho Registral Inmobiliario en Cuba. Retos y perspectivas", *Revista Observatorio de las Ciencias Sociales en Iberoamérica*, vol 2, núm 7, febrero 2021.

c) Guatemala.

En Guatemala las huellas de la Ley Hipotecaria española son tan profundas que en la Exposición de Motivos del Código Civil de 1.964 se dice que “siendo la Ley del Registro la misma Ley española...”²¹.

La última reforma del Código Civil de Guatemala es la operada por el Decreto 47-2022.- Reformas al Código Civil, Código Procesal Civil y Mercantil y Ley de Tribunales de Familia. El Libro IV del Código Civil “Del Registro de la Propiedad”, comprende los arts. 1124 a 1250. De manera análoga a la legislación española, el art. 1124 indica que el Registro de la Propiedad “es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, con excepción de las garantías mobiliarias que se constituyan de conformidad con la Ley de Garantías Mobiliarias”. El resto de los preceptos del Título IV hacen referencia a los títulos inscribibles (art. 1125), principio de rogación (art. 1127), circunstancias de la inscripción (art. 1131), principio de fe pública registral (art. 1148), requisitos del asiento de cancelación (art. 1174), y muchos otros inspirados indudablemente por la legislación española. El Capítulo V está dedicado a las certificaciones de Registro. Los arts. 1220 a 1224 hacen referencia a los libros que deben llevarse en el Registro.

Como particularidad, es necesario hacer constar que Guatemala cuenta con un Registro de la Prenda Agraria (arts. 1188 a 1192 del Código Civil), otro de testamentos y donaciones por causa de muerte (arts. 1193 a 1194) y un Registro de la propiedad horizontal (arts. 1195 a 1205)

El Registro depende del Poder Ejecutivo a través del Ministerio de Gobernación, pero actúa con autonomía, pues el Registrador, aunque es nombrado por ese poder, tiene libertad para calificar y recibe junto con los empleados por el trabajo realizado honorarios conforme arancel.

d) El Salvador.

En El Salvador, durante la década de los 90, una de las mayores preocupaciones de la población en general era la seguridad jurídica sobre la propiedad. Debido a esto y con el apoyo del Órgano Legislativo, el Estado decidió crear una instancia adecuada que pudiera garantizar este servicio a la población salvadoreña. En ese momento nace la idea de crear una institución con un nivel técnico jurídico de

21 Puede consultarse ESCOBAR FORNOS, I.: “Leyes Hipotecarias y Registrales de España. Fuentes y Evolución”. Tomo VI, Volumen II-A). *Huellas de la Legislación española en las Legislaciones Registrales iberoamericanas*. Centro de Estudios Hipotecarios y Editorial Castalia. Madrid, 1991. “Sistemas registrales de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Panamá y República Dominicana”, pp. 161, 183, 198, 212, 237 y ss.

calidad, la cual brindara un servicio ágil y eficiente al país: el Centro Nacional de Registros (CNR).

El CNR, nace como una entidad con autonomía en lo financiero y administrativo, unidad descentralizada, agregada al Ministerio de Justicia en 1994 y cuyo objeto principal en ese entonces fue organizar y administrar el Sistema Registral y Catastral del país.

Funcionan dos sistemas al mismo tiempo: el nuevo o de folio real en la Primera Sección del Centro, y el antiguo estructurado sobre el folio personal que rige en el resto del país. Como consecuencia, los cuerpos legales vigentes son: el Código Civil, el Reglamento del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas con su Reglamento.

El Registro depende del Ministerio de Justicia que nombra el Registrador a propuesta de la Dirección General de los Registros, lo mismo que a los Registradores Auxiliares.

e) Honduras.

A través del Instituto de la Propiedad del Gobierno de la República se gestiona el Registro de la Propiedad Inmueble.

Las Leyes aplicables al sistema son: el Código Civil, la Ley del Registro de la Propiedad y el Reglamento del Sistema Temporal de Inscripción en el Registro de la Propiedad.

El Registro depende del Poder Judicial. La Corte Suprema de Justicia nombra al Registrador y vigila el funcionamiento de los Registros por medio del Inspector General de los Registros, ordena la reposición de los libros y puede crear, suprimir o agrupar oficinas del Registro de la Propiedad.

Son en total 18 Registros los existentes en el país que corresponden a igual número de departamentos.

f) Nicaragua.

El Registro Conservatorio ha bebido desde sus orígenes (1867) del Código Civil y sus ideas fundamentales han sido la publicidad y la especialidad. La normativa vigente es el Código Civil de 1904, que dedica el Título XXV a los Registros Públicos, el Reglamento del Registro Público y la Ley de Aranceles.

En cada cabecera departamental se establece un Registro a cargo de un funcionario denominado Conservador, nombrado por el Gobierno conforme a ternas formuladas por el Poder Judicial.

La Ley 698, Ley General de los Registros Públicos, aprobada el 27 de agosto de 2009 los configura como un medio para brindar certidumbre respecto de la titularidad de los derechos, siendo una garantía de seguridad jurídica respecto de los derechos de propiedad sobre la tenencia de la tierra. Afirma que la función registral va aparejada a la seguridad jurídica, como valor alternativo a la justicia. El Sinare es el Nacional de Registros, integrado por El Registro Público de la Propiedad, que comprende el de Inmuebles e Hipotecas, Naves y Aeronaves; el Registro Público Mercantil; el Registro Público de Personas; el Registro Público de Garantías Mobiliarias y el Registro de Beneficiario Final de Sociedades Mercantiles

g) Panamá.

El Registro Público depende del Poder Ejecutivo, del Ministerio de Justicia y Gobernación. El registrador es responsable personalmente y no el Estado (como en España).

El Código Civil sigue el sistema de un Registro Central, con sede en la capital de la República, en donde se califica e inscribe el documento. Existen, además, diez oficinas regionales, encargadas únicamente de recibir los documentos y enviarlos al Registro Central para su presentación e inscripción.

El Registro Público comprende cuatro Secciones: Registro de la Propiedad, Registro de Hipotecas, Registro de Personas y Registro Mercantil.

Sigue, como en España, el sistema de folio real pero la inscripción es constitutiva. Se inscribe por extracto del título y la inscripción no es convalidante. Cuenta con un sistema electrónico de inscripción registral (SIR).

h) Méjico.

El Registro Público de la Propiedad Inmueble es, en Méjico, una institución destinada a hacer constar, por medio de la inscripción, los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica, grava o extingue el dominio, la posesión y los demás derechos reales sobre inmuebles propiedad del Gobierno Federal. Se inscriben todos los actos jurídicos y administrativos de los inmuebles, los que acreditan su propiedad, su transferencia, modificación, y cualquier acto que modifique su situación. Las oficinas del Registro Público se establecerán en el Distrito Federal

y estarán ubicadas en el lugar que determine el Jefe de Gobierno del Distrito Federal²².

Su regulación se contiene en el Código Civil Federal de 31 de agosto de 1928 (última versión vigente de 12 de enero de 2021), de los arts. 2999 a 3054. Los arts. 3069 y 3070 reglamentan el Registro de Operaciones sobre Bienes Muebles.

Adopta el sistema de folio real y de inscripción declarativa (art. 3008 del Código Civil). Recoge los principios de fe pública registral (art. 3009), legitimación (art. 3010), oponibilidad (art. 3012) y prioridad registral (art. 3013).

i) Costa Rica.

El Registro Público de la Propiedad Inmobiliaria fue creado en 1865, siendo la Ley Hipotecaria Española de 1861 la norma inspiradora de dicho cuerpo normativo, si bien, a diferencia de la Ley española, la organización y funcionamiento del Registro Público de Costa Rica quedó prácticamente inalterable. Se le otorga al Registro una estructura organizativa de oficina pública, donde las inscripciones se realizaban en libros y cuyo acceso era público. Se divide el registro en una sección de hipotecas y otra relativa al dominio, y se sigue un sistema de folio real, donde en una hoja se plasman las características de cada inmueble.

No es sino hasta el año de 1978, con la separación de Justicia del Ministerio de Gobernación, que el Registro Nacional pasa a formar parte del Ministerio de Justicia y Gracia, lo cual queda debidamente instituido con la reforma a su ley de creación N.º 5695.

El propósito fundamental del Registro Nacional es registrar, en forma eficaz y eficiente, los documentos que se presenten ante el Registro Nacional, para su inscripción, así como garantizar y asegurar a los ciudadanos los derechos con respecto a terceros. Además, custodiar y suministrar a la colectividad la información correspondiente a bienes y derechos inscritos o en proceso de inscripción, mediante el uso eficiente y efectivo de tecnología y de personal idóneo, con el fin de facilitar el tráfico jurídico de bienes, con el propósito de contribuir a fomentar el desarrollo social y económico del país.

22 Puede consultarse FLORES TREJO, F. ET AL: "El sistema Registral Mexicano. Orígenes y situación actual", *Cinder*, 1991.

j) Perú²³.

El Código Civil de 1852, en la parte relativa a la publicidad de los gravámenes e hipotecas sigue los lineamientos de la legislación española de la época de la colonia.

La Ley de 2 enero 1888 crea el Registro de la Propiedad Inmueble, inspirada en la Ley española de 1861, influencia que se mantiene en el Código Civil de 1936.

El Registro de la Propiedad Inmueble se regula en el Código Civil de 1984 (última modificación de 16 de diciembre de 2022) cuyos autores siguen tres criterios para definir los Registros Públicos: a) Regulación de los Registros jurídicos excluyendo los Registros administrativos, b) Desarrollo por los mismos de temas de Derecho civil y c) Aplicación de los principios de Derecho Registral.

El Registro de Propiedad Inmueble es uno de los cuatro registros que administra la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. Comprende las inscripciones de todos los actos y contratos relacionados a bienes inmuebles registrables.

Se subdivide en los siguientes registros: Registro de predios, Registro de concesiones para la explotación de servicios públicos, Registro de derechos mineros y Registro de áreas naturales protegidas.

El Registro utiliza el sistema de folio real, con la finca como entidad inmobiliaria susceptible de registrarse.

Tres características destacan en el sistema peruano:

-Es un sistema de inscripción, pues de los títulos ingresados se extrae un resumen de los elementos esenciales que dan forma a la redacción del asiento.

23 CAICEDO ESCOBAR, E.I.: "La publicidad registral en Perú", *Leyes Hipotecarias y Registrales de España. Fuentes y Evolución. Tomo VI, Volumen II-B*). Huellas de la Legislación española en las Legislaciones Registrales iberoamericanas. Centro de Estudios Hipotecarios y Editorial Castalia. Madrid, 1991, pp. 59 y ss. Puede verse también: ALIAGA HUARIPATA, L.A.: "El principio de publicidad en el Derecho registral peruano (Aproximación y perspectivas)", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1999, número 650, p. 129; CABRERA YDME, E.: "El principio de legalidad y la calificación registral en Perú", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1999, número 650, p. 145. DELGADO SHEELJE, Á.: "El documento judicial registrable y su calificación registral en Perú", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1999, número 653, pp. 1495 a 1503; CÁRDENAS QUIRÓS, C.: "Las garantías del derecho de crédito y la reforma del Código Civil del Perú de 1984", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 2002, número 671, pp. 1041 a 1069; ALIAGA HUARIPATA, L.A.: "A propósito de la publicidad registral, su regulación y problemática actual en el Perú", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 2004, número 684, pp. 1625 a 1635. De este último autor, además: "La hipoteca y sus requisitos de validez: A propósito del artículo 1.099 del Código Civil de 1984", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 2005, número 690, pp. 1375 a 1387; "Bloqueo registral. La reserva de prioridad registral de los derechos reales en el Perú: alcance y perspectivas", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 2005, número 692, pp. 1981 a 2003.

-La inscripción es potestativa (como en el sistema español; a diferencia, por ejemplo, del francés).

-La inscripción es declarativa y solo excepcionalmente es constitutiva (caso de la hipoteca).

2. Segundo grupo. Países de menor influencia.

A) *Notas comunes del grupo.*

Como características del sistema registral de estos países que se acercan al sistema español pueden señalarse que rige la teoría del título y el modo de adquirir, como regla general (que es también el sistema de adquisición de bienes del Derecho español, art. 609 CC), siendo necesaria escritura pública para el acceso al Registro de los actos inscribibles en Argentina y Uruguay. En los demás países y en armonía con el principio de consentimiento, los actos transmisivos pueden constar en documentos o instrumentos públicos y privados. El efecto de la inscripción es de mera oponibilidad, pero no existen los principios de fe pública y legitimación, consecuencia de las muy limitadas facultades calificadoras del Registrador, pues se encomienda al Notario o Escribano la valoración de la titulación del disponente a la vista de la certificación registral. Destaca que en Argentina la inscripción viene a ser complementaria de la actuación notarial, el folio real es incompleto y sólo da un extracto del título, indicando el protocolo del Notario en que puede obtenerse la copia. En los demás países del grupo, no existe folio real. Los Registros se ordenan por personas y los documentos se inscriben por orden cronológico de presentación (sistema de las Contadurías de Hipotecas), dispersando el historial jurídico de las fincas.

B) *Notas específicas de cada país.*

Uruguay.

Tras la independencia, en 1856 se estable el Registro de Hipotecas y Privilegios Legales, después dividido en dos. El Registro de Hipotecas era de propiedad privada, controlada por el Ministerio de Instrucción Pública, hasta que en 1953 se dispuso su expropiación.

La Ley nº 16871, de Registros Públicos regula en el Capítulo II el Registro de la Propiedad. La versión vigente -desde 10 de noviembre de 2021- está redactada conforme a la Ley nº 19996. El arts. 8 señala que la Sección Inmobiliaria se ordenará en base a la previa matriculación de cada inmueble y a la concentración en un solo elemento de los datos que configuren su situación registral. El arts. 17, análogamente al arts. 2 de nuestra Ley Hipotecaria, señala los títulos inscribibles.

El Capítulo V se refiere a los efectos de la publicidad registral, recogiendo los principios de prioridad (art. 59), oponibilidad (art. 54) y tracto sucesivo (art. 57), así como los negocios sobre el rango que permiten sustraerse al principio de prioridad registral (art.60). En el Capítulo X, el arts. 85 hace referencia a la legitimación registral.

Bolivia.

Los Oficios o Contadurías de Hipotecas estuvieron vigentes, como en los demás dominios españoles, por Reales Cédulas de 1778, 1783 y 1802

En la actualidad, el Código Civil de 1975 se inspira en el italiano de 1942, el boliviano de 1831 y el francés de 1804 y toma algunas instituciones del español de 1888, del alemán de 1900 y del suizo de 1967.El Registro de Derechos Reales depende del poder judicial y está al frente del Juez-Registrador y Sub-Registrador. En cada distrito judicial funciona una oficina de Registro. Bolivia consagra el sistema personal en el cual los libros se llevan por índices de propietarios o titulares de derechos reales.

En cuanto a los efectos de la inscripción, la transmisión de la propiedad se realiza entre las partes "solo consensu", sin necesidad de la tradición simbólica, pero la transferencia respecto de terceros requiere un régimen de publicidad, ya que la propiedad como derecho real oponible a la comunidad no puede nacer si la colectividad lo ignora. En consecuencia, el Código Civil de Bolivia dispone que ningún derecho real sobre inmuebles surte efectos contra terceros sino desde el momento que se hace público.

La inscripción solo tiene efectos de requisito de oponibilidad: los actos registrables no registrados no se pueden hacer valer, no son oponibles.

Paraguay.

El Registro de la Propiedad Inmueble se crea en 1871. En la actualidad, la actividad y el funcionamiento del Registro de Inmuebles están regidos por Ley del Congreso Nacional de 1981, que es el Código de Organización Judicial.

Por su parte, el Código Civil de Paraguay de 1987 establece: "La propiedad de los inmuebles se transmite por contrato. Los títulos traslativos de dominio están sujetos a la toma de razón en el Registro de Inmuebles para que produzcan efectos respecto de terceros." (art. 1968).

No hay normas precisas que establezcan de manera adecuada la calificación registral, pues la actividad calificadora del Registrador (Jefe de Sección) se centra

en la interpretación de ciertas normas legales relativas a los defectos subsanables e insubsanables de los documentos llevados al Registro.

La Ley paraguaya adopta la reserva de prioridad introducida por la ley argentina, así como la prioridad sustantiva (art. 434). Sin embargo, no hay una proclamación clara del principio de legitimación registral, ni del de fe pública.

El sistema es de folio real y desde 1987 se ha introducido la microfilmación y posteriormente la informática.

El Registrador ha de ser abogado o escribano y no tiene un estatuto jurídico propio, ni está integrado en Colegio profesional. La organización y funcionamiento del Registro son similares al régimen unitario de Costa Rica y Panamá, concentrando la actividad en la Capital de la República, Asunción, donde se encuentran sus oficinas. No obstante, admite cierta "descentralización funcional", ya que internamente existen registros diferenciados.

Argentina.

Durante el período colonial tuvo vigencia la Pragmática de Carlos III de 1768 de los Oficios o Contadurías de Hipotecas. En el período intermedio, hasta la sanción del Código Civil, en general, se continuó aplicando la legislación española.

El Registro tiene efectos declarativos: "La adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, solamente se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda. Esas adquisiciones no serán oponibles a terceros mientras no estén registradas" (art. 2505 de la Ley 1771-Código Civil). Por tanto, entre partes, la adquisición existe desde que se cumplen los requisitos básicos del Código Civil, y "no podrán prevalerse de la falta de inscripción, y respecto de ellos el derecho documentado se considerará registrado"

En cuanto a los principios registrales, en el título dedicado a la hipoteca contiene el Código Civil todos los elementos de una ley registral y consagra los más importantes principios que informan esta materia, inspirados en la Ley española:

-Prioridad: se establece por la fecha y número de presentación (art. 19 de la Ley 17801). No obstante, las partes pueden sustraerse a los efectos del principio compartiendo la prioridad o autorizando que sea compartida.

-Inscripción: la inscripción de los títulos en el Registro no es obligatoria, pero sí es necesaria para la perfección del derecho real.

-Rogación: La situación registral solo variará a petición del autorizante, su reemplazante legal o quien tuviere interés en asegurar el derecho que se ha de registrar (art. 6 Ley 17801). No obstante, sin necesidad de solicitud, caduca la inscripción de hipoteca a los 20 años de la toma de razón.

-Especialidad: no es motivo de referencia especial en la Ley de Registros Inmobiliarios, sino en el Código Civil: la causa del derecho ha de individualizarse en el documento inscribible (arts. 2 y 3 Ley 17801) y el instrumento deberá ajustarse a las exigencias legales, pues de lo contrario el Registrador lo observaría (arts. 8 y 9 Ley 17801). En materia de escrituras, el Código prevé que en ellas debe determinarse la naturaleza del acto y su objeto, individualizándose también a los sujetos (art. 1001).

Es permanente la conexión entre el Catastro y los Registros de la Propiedad Inmueble (art. 20 de la Ley 14159 de 3 de octubre de 1962).

-Tracto: es principio que está claramente formulado (art. 15 de la Ley 17801): "No se registrará documento en el que aparezca como titular del derecho una persona distinta de la que figure en la inscripción precedente. De los asientos existentes en cada folio deberá resultar el perfecto encadenamiento del titular del dominio y de los demás derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones."

-Legalidad: este principio está consagrado en la Ley 17801 (arts. 8 y 9). En virtud de este, el Registrador tiene como facultad y deber efectuar un estudio de los documentos que pretenden inscribirse y pronunciarse sobre su admisibilidad o rechazo. Dice la Ley (art. 8): "El Registro examinará la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya inscripción se solicite ateniéndose a lo que resulte de ellos y de los asientos respectivos". Aunque se dice que se inspira en el art. 18 de la Ley española, lo cierto es que se ha suprimido la mención a "la capacidad de los otorgantes y a la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas", reduciéndose al mínimo las facultades del Registrador.

-No obstante, entienden los autores del texto consultado que la intención del legislador y el espíritu de la ley son otros, pues al decirse "a lo que resulte de ellos" se hace referencia a los documentos; si se hubiera referido a las formas habría dicho "de ellas" y el documento no es solo acto instrumental, sino también y principalmente acto instrumentado, que el Registrador debe analizar vinculándolo con las constancias registrales que con él se relacionan. Es prueba, v. gr., la exigencia de calificar la legitimación del disponente en el tracto sucesivo; o que la cadena de transmitentes no se quiebra en el tracto abreviado; o la obligación de coordinar el documento con las constancias registrales de la sección de anotaciones personales de las que surge una incapacidad para disponer. Todo lo cual excede de la limitación

de la calificación a las formas extrínsecas. En cualquier caso, el Registrador se debe pronunciar sobre la admisibilidad o inadmisibilidad del documento, atendiendo al mismo documento y demás constancias registrales.

-Recursos: en los casos de observación motivada cabe recurso de rectificación fundado ante el Registrador interviniente. Contra su resolución cabe recurso de apelación ante el Director General y contra la resolución denegatoria de éste se podrá recurrir por ante la Cámara de Apelaciones de lo Civil y Comercial.

-Publicidad material: cognoscibilidad: pese a la ausencia de norma legal expresa, la doctrina no duda que el Registro Inmobiliario goce del efecto sustantivo de la cognoscibilidad y de que la publicidad material que brinda el Registro cumpla la doble función de proteger a los terceros adquirentes y de afectar su adquisición con las cargas o gravámenes registrados con anterioridad. El sistema argentino de fe pública registral asegura solamente aspectos formales, pero no alcanza a los aspectos sustantivos, es decir a la titularidad del derecho: "La inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes". Sin embargo, las declaraciones del Registro respecto de la situación registral del inmueble son instrumentos públicos que hacen plena fe y solo podrán ser destruidas por una querrela de falsedad (art. 993 CC); y los derechos que no están inscritos no serán oponibles a terceros (art. 2 de la Ley).

-Publicidad formal: el Registro es público para quien tenga interés legítimo en averiguar el estado jurídico de los bienes, documentos, limitaciones o interdicciones inscriptas (art. 21 de la Ley 17801). Aunque es posible el acceso directo al Registro, la Ley 17801 lo restringe al mínimo, por sus graves inconvenientes y riesgos, al manipularse documentos archivados y fichas registrales y da preferencia a los informes y certificados.

-Informes: el informe cumple solamente la función de publicidad y es el documento que expide el Registro para dar noticia sobre cualquiera de las constancias que en él obran. Difiere del certificado en que carece de los efectos sustantivos de la reserva de prioridad o bloqueo registral. Se refiere a ellos la Ley Registral (art. 27) cuando dice que, además de los certificados, "el Registro expedirá copia autenticada de la documentación registral y los informes que se soliciten de conformidad con la reglamentación local".

-Certificados: el certificado es una constancia expedida por el Registro que no solamente da a conocer la situación en que se encuentran actualmente los bienes, sino que garantiza su inmutabilidad durante un plazo establecido por la Ley Registral, es decir, reservando prioridad para un negocio en gestación, agregando a la publicidad formal un importante efecto de publicidad material. Son una creación del Derecho Registral argentino, que aparece por primera vez en las leyes

provinciales. Hoy es una exigencia, como medida de garantía, para toda operación inmobiliaria (art. 23 de la Ley 17801). El plazo de vigencia de la certificación será de 15, 25 o 30 días, según se trate de documentos expedidos por escribano o funcionario público con domicilio en la ciudad del asiento, en el interior de la provincia o fuera del ámbito de la provincia, territorio o capital federal (art. 24 de la Ley 17801). Sobre el bloqueo registral, la Ley dispone (art. 25) que “expedida una certificación... el Registro tomará nota en el folio correspondiente, y no dará otra sobre el mismo inmueble dentro del plazo de su vigencia”. Y “producirá los efectos de anotación preventiva a favor de quien requiera, en el plazo legal, la inscripción del documento para cuyo otorgamiento de hubiere solicitado”.

-Sistema de folio real y hojas móviles: La matriculación se efectuará destinando a cada inmueble un folio especial de hojas móviles (art. 11 de la Ley 17801) y la redacción de los asientos se lleva a cabo mediante breves notas (art. 12).

3. Tercer grupo. Países de inscripción constitutiva o necesaria.

En este tercer grupo de países sintetizaremos los rasgos más significativos. Pueden identificarse como notas comunes del grupo:

- La inscripción cumple la función de modo del acto transmisivo, sustituyendo a la tradición (arts. 756 Código de Colombia y 686 de Chile).

- En Colombia, en las adquisiciones mortis causa, la posesión legal se adquiere por ministerio de la Ley y la efectiva por la inscripción.

- Se distingue entre actos que pueden ser inscritos (condiciones, arrendamientos, sentencias decretando embargos, etc.) y actos que deben ser inscritos (dominio y demás derechos reales, títulos sucesorios, etc.).

- La calificación del Registrador no alcanza a la capacidad de las partes ni a la causa del negocio.

- La hipoteca requiere escritura pública e inscripción y está regida por los principios de especialidad (recae sobre fincas individualmente identificadas), determinación (precisión del alcance o extensión de la responsabilidad de cada finca por principal, intereses, costas, etc.) e indivisibilidad (subsistencia íntegra de la hipoteca mientras no se cancele, aunque se reduzca la obligación asegurada por pagos o amortizaciones parciales).

- El Código chileno (arts. 2407) la configura como “derecho de prenda sobre inmuebles que no dejan por ello de permanecer en poder del deudor” (se recoge aquí nuestro Derecho de las Partidas sobre los peños).

- Los libros del Registro suelen ser cuatro principales: Repertorio de petición y acceso de documentos (equivalente al Diario de las operaciones del Registro español), Libro Registro de la Propiedad, Libro Registro de Hipotecas y Gravámenes y Libro Registro de interdicciones y prohibiciones de disponer (En la Ley Hipotecaria española de 1861 se regulaban también separadamente los Libros de Hipotecas y los de Inscripciones, que se unifican en Leyes posteriores en los actuales Libros únicos de Inscripciones).

4. Cuarto grupo. Países actualmente más próximos al sistema francés de transcripción y oponibilidad.

a) Venezuela.

El Registro Público de la Propiedad venezolano tiene sus orígenes en el Derecho español. Se aplicó la Real Pragmática de 1768 de los Oficios o Contadurías de Hipotecas. En el período de la Gran Colombia, el Registro se convierte en Oficina liquidadora del impuesto de hipotecas. Venezuela se separa de la Gran Colombia en 1830 y en 1836 promulga la primera Ley de Registro Público y establece las "Oficinas de Registro". Esta Ley convertía la toma de razón en simples protocolizaciones, confundiendo las funciones notarial y registral. Además, accedía al Registro todo lo que se estimaba archivable, sin tener en cuenta la naturaleza de los derechos ni los efectos asignados a cada inscripción.

La Ley de Registros y Notarías, publicada el 16 de diciembre de 2021 deroga parcialmente a la anterior, de 2014, principalmente en lo referente a los montos de las tasas aplicables a los servicios prestados por los Registros Públicos. En realidad, Venezuela no cuenta con un Registro específicamente inmobiliario. La publicidad registral territorial se encuentra inmersa en lo que se denomina Registro Público, que funciona por medio de oficinas principales, en las que se lleva un protocolo para el registro de los títulos de abogados, procuradores, médicos y demás títulos científicos y despachos militares, patentes de navegación, nombramientos de empleados públicos...; y oficinas subalternas, que son las encargadas de inscribir los actos concernientes al Registro de la Propiedad, estado civil, Registro Mercantil y testamentos, mediante el sistema de transcripción.

La Oficina de Registro Público nace como una oficina de archivo de actos jurídicos en general y no como una dependencia donde se inscriben los títulos concernientes a la propiedad territorial. Las funciones notarial y registral están concentradas en un mismo funcionario, llámese Notario o Registrador. En el caso del Registrador, la incompatibilidad es manifiesta ya que autoriza el documento, lo califica y lo inscribe; o sea, que examina y califica su propia obra y le confiere efectos jurídicos.

El sistema de registro es el de transcripción –copia o fotocopia de la totalidad del documento–, de ahí su semejanza con las legislaciones francesa e italiana. Pero esta transcripción es de documentos (“folio formal”), no de fincas, lo que impide unificar los actos relativos a un mismo predio.

Entre partes, la transmisión de la propiedad y la constitución de derechos reales opera por el consentimiento, aunque el contrato no se haya elevado a escritura pública ni registrado. Respecto de terceros solo son oponibles las transferencias, constituciones y transmisiones que hayan sido objeto de transcripción en el Registro. Son sus notas principales:

- Confusión de las funciones notarial y registral.
- Sistema de transcripción o copia íntegra del documento.
- Transmisión por el mero consentimiento.
- Inscripción meramente declarativa y efecto único de oponibilidad.
- Carencia de principios de legitimación, fe pública y especialidad.

- La calificación lo es al sólo efecto de la protocolización-transcripción del documento, consecuencia del carácter híbrido de la oficina: mitad Notaría, mitad Registro, sin cumplir eficazmente ninguno de los dos cometidos. La crítica del sistema debe ser negativa.

b) República Dominicana.

Actualmente, funcionan al mismo tiempo dos sistemas: uno de origen francés, sobre la base de una oficina de Registro; y otro, de origen sajón, el sistema Torrens, que funciona a base de un Tribunal de Tierras, de carácter judicial, encargado de sanear el título, y de una oficina de Registro, donde se inscribe el título ya saneado.

Los órganos encargados de aplicar la Ley de Tierras son: el Tribunal de Tierras; los Registros de Títulos; el Abogado del Estado; la Dirección General de Mensuras Catastrales; y la Secretaría.

Entre los principios, es novedoso el principio de imprescriptibilidad: “no podrán adquirirse por prescripción o posesión detentatoria ningún derecho o interés que hubiere sido registrado de acuerdo son las prescripciones de la ley” (art. 175 Ley Registro de Tierras). Es decir, a diferencia del sistema español no está admitida la prescripción adquisitiva “contra tabulas”, ni la “secundum tabulas”.

El Registrador es un funcionario administrativo nombrado por el ejecutivo y tiene asignado un sueldo. Su poder no es el que tiene el Registrador en el sistema australiano puro; más bien se asemeja al de los Registradores españoles.

BIBLIOGRAFÍA

ALIAGA HUARIPATA, L.A.:

- “El principio de publicidad en el Derecho registral peruano (Aproximación y perspectivas)”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1999, núm. 650, pp. 129-144.
- “Bloqueo registral. La reserva de prioridad registral de los derechos reales en el Perú: alcance y perspectivas”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 2005, número 692, pp. 1981 a 2003
- “A propósito de la publicidad registral, su regulación y problemática actual en el Perú”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 2004, número 684, pp. 1625 a 1635.
- “La hipoteca y sus requisitos de validez: A propósito del artículo 1099 del Código Civil de 1984”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 2005, número 690, pp. 1375 a 1387.

ÁLVAREZ MORALES, Y.-FERNÁNDEZ MARTÍNEZ, M.: “Catastro y Registro de la Propiedad en Cuba. Una visión desde los principios de especialidad y legitimación”, *Revista Abogacía*, núm. 62, julio-diciembre 2019, pp. 38-50.

AMORÓS GOSÁLBEZ, M.: “Pervivencia del sistema hipotecario español en Puerto Rico, Cuba y Filipinas”, pp. 93 y 505 y ss., en *Leyes Hipotecarias y Registrales de España. Fuentes y Evolución. Tomo VI, Vol.I. Huellas de la Legislación española en las Legislaciones Registrales iberoamericanas*. Centro de Estudios Hipotecarios y Editorial Castalia. Madrid, 1991.

CABRERA YDME, E.: “El principio de legalidad y la calificación registral en Perú”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1999, número 650, pp. 145-168.

CAICEDO ESCOBAR, E.I.: “La publicidad registral en Perú”, *Leyes Hipotecarias y Registrales de España. Fuentes y Evolución. Tomo VI, Volumen II-B*). Huellas de la Legislación española en las Legislaciones Registrales iberoamericanas. Centro de Estudios Hipotecarios y Editorial Castalia. Madrid, 1991.

CÁRDENAS QUIRÓS, C.: “Las garantías del derecho de crédito y la reforma del Código Civil del Perú de 1984”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 2002, número 671, pp. 1041 a 1069.

CARRETERO GARCÍA, J.M.: "Retornos al Código Civil", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 404-405, enero-febrero 1962, pp. 228 a 253 y 440-441, pp. 75 a 141.

DELGADO SHEELJE, Á.: "El documento judicial registrable y su calificación registral en Perú", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1999, número 653, pp. 1495 a 1503;

DÍEZ PICAZO, L.: "Los principios de inspiración y los precedentes de las leyes hipotecarias españolas", en *Leyes Hipotecarias y Registrales de España*, Tomo I. Centro de Estudios Hipotecarios y Editorial Castalia, Madrid, 1974.

FAJARDO ACOSTA, O.: "La Eficacia del Asiento de Inscripción. Una Mirada desde el Derecho Registral Inmobiliario Cubano", *Anuario Iberoamericano de Derecho Notarial*, núm. 4-5, 2015-2016, pp. 417-441.

FLORES TREJO, F. ET AL: "El sistema Registral Mexicano. Orígenes y situación actual", *Cinder*, 1991.

GONZÁLEZ MARTÍNEZ, J.: *Estudios de Derecho Hipotecario*, tomo I, Ministerio de Justicia, Madrid, 1948.

GORDILLO CAÑAS, A.: "La protección del sistema registral español dentro del Derecho Comparado", *Boletín del Colegio de Registradores de España*, 2^a época, núm. 9, noviembre 1995, pp. 2161 y ss.

HERNÁNDEZ GUZMÁN, S.: "El aseguramiento del derecho de propiedad: presupuesto para la protección efectiva a los terceros adquirentes de inmuebles", *Revista Cuba Lex*, núm. 39, enero 2019, pp. 157 a 194.

LONDRES OSORIO, M.D.- LAMAS BERTRÁN, G Y BAQUERO VALIENTE, L.: "El Derecho Registral Inmobiliario en Cuba. Retos y perspectivas", *Revista Observatorio de las Ciencias Sociales en Iberoamérica*, vol. 2, núm. 7, febrero 2021.

LUZURIAGA, C.A. DE.: *Concordancias, Motivos y Comentarios del Código Civil Español*. Reimpresión de la edición de Madrid 1852, al cuidado de la Cátedra de Derecho Civil de la Universidad de Zaragoza, a cargo del Profesor Lacruz Berdejo, Tomo II.

NASARRE AZNAR, S.: "El crédito territorial en Cuba en la segunda mitad del siglo XIX", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 2001, núm. 663, pp.213-240

OLIVER Y ESTELLER, B.: *Derecho Inmobiliario Español*, 2^a edición, Civitas ediciones, Pamplona, 2009.

RAMIRA RIVAS VARGAS, D.- ABRAHAM GONZÁLEZ, Y.: "La actualización de los títulos de propiedad en Cuba: Un dilema contemporáneo para la inscripción registral", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 788, diciembre 2021, pp. 3583-3600.

SALAS MARRERO, O.:

- "Cuba" en *Leyes Hipotecarias y Registrales de España. Fuentes y Evolución*. Tomo VII, Volumen II-B. Huellas de la Legislación española en las Legislaciones Registrales iberoamericanas. Centro de Estudios Hipotecarios y Editorial Castalia. Madrid, 1991, pp. 389 y ss.
- "La publicidad inmobiliaria en Puerto Rico" *Leyes Hipotecarias y Registrales de España. Fuentes y Evolución*. Tomo VI, Volumen II-B). Huellas de la Legislación española en las Legislaciones Registrales iberoamericanas. Centro de Estudios Hipotecarios y Editorial Castalia, Madrid, 1991.

VÁZQUEZ BOTE, E.: "El objeto de la hipoteca en el Derecho puertorriqueño", en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 646, 1998, pp. 675-791.

