

PRINCIPIOS DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL  
Y PRINCIPIOS DEL SISTEMA REGISTRAL ADOPTADO

Ponencia presentada al Curso Anual de Derecho Registral Iberoamericano

Córdoba, España, octubre-noviembre 2006

---

Antonio Manzano Solano

Registrador de la Propiedad

Director Adjunto de la "Cátedra Bienvenido Oliver"

Universidad de Córdoba

---

## I. ANTECEDENTES

La ciencia jurídica europea -desde luego, principalmente, la alemana- inició a partir del siglo XIX, la tendencia, manifestada en varias ramas del Derecho, a inducir de la doctrina de las instituciones principios jurídicos.

En el lenguaje de los hipotecaristas se suelen confundir los principios de la publicidad registral, como instrumento de seguridad jurídica, con los principios del sistema registral adoptado por las respectivas legislaciones, que también se califican de principios hipotecarios.

## II. LA DOCTRINA ESPAÑOLA Y LOS PRINCIPIOS HIPOTECARIOS

En España se generaliza la expresión "principios hipotecarios" en los años que siguen a la publicación por Don Jerónimo GONZALEZ de sus trabajos en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, fundada por él en el año 1925.

Antes de publicarse la primera Ley Hipotecaria, LUZURIAGA habla ya de "principio de publicidad". OLIVER también habla de "principios de la publicidad y especialidad de las hipotecas". ROCA SASTRE adopta igualmente el criterio de formulación de principios para estructurar su *Derecho Hipotecario*. SANZ FERNANDEZ señala la gran semejanza que

existe entre estos principios y los principios generales del Derecho, criterio que seguirá más tarde CABANILLAS GALLAS. GARCIA GARCIA define los principios hipotecarios como las notas, caracteres o rasgos básicos que tiene o debe tener un determinado sistema registral. GIL MARQUES defiende la existencia de un solo principio hipotecario, el que llama de organización del tráfico jurídico. COSSIO Y CORRAL identifica la Ley Hipotecaria como la cosa más parecida a las matemáticas. CASSO ROMERO utiliza una nueva terminología, la de "presupuestos registrales". RAMOS FOLQUES distingue entre bases y principios.

### III. HACIA UNA CONCEPCION ESTRICTAMENTE REGISTRAL DE LOS PRINCIPIOS HIPOTECARIOS

La fenomenología de los principios hipotecarios debe ser enfocada en relación con los fundamentos mismos de la publicidad registral. Aspectos que deben analizarse previamente:

- 1.- *La publicidad registral como técnica jurídica y hallazgo histórico.*
- 2.- *La organización del tráfico como instrumento de la seguridad jurídica.*
- 3.- *La naturaleza específicamente registral de los principios hipotecarios.*
- 4.- *Los llamados principios hipotecarios y los presupuestos esenciales de la publicidad de signo registral.*
- 5.- *La publicidad jurídica registral está fundada en presupuestos científicos.*

### IV. LOS LLAMADOS PRINCIPIOS HIPOTECARIOS COMO REGLAS DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL Y COMO EFECTOS DEL SISTEMA

Los llamados principios hipotecarios se resuelven en reglas del procedimiento registral o son efectos del mismo, como consecuencia del asiento practicado. Lo cual lleva a distinguir entre principios o reglas ordenadores del procedimiento registral (los llamados tradicionalmente principios formales) y principios que regulan la eficacia o alcance jurídico de la inscripción (los llamados principios sustantivos), aunque actualmente la distinción sea discutible.

## V. CONEXIÓN DE LOS PRINCIPIOS HIPOTECARIOS CON LOS PRINCIPIOS BÁSICOS DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL

Debe destacarse. más allá de concepciones filosóficas o positivistas de los llamados principios hipotecarios, su conexión, directa o indirecta, con aquellas notas que constituyen la esencia científica del concepto mismo de publicidad registral.

- 1.- *Principios derivados del consentimiento.*
- 2.- *Principios derivados de la cognoscibilidad legal.*
- 3.- *Principio derivado del derecho al conocimiento efectivo.*
- 4.- *Principios derivados del valor jurídico sustantivo de la publicidad registral.*

## VI. EL ESTADO REGISTRAL DE LOS DERECHOS

### 1. DERECHO A OBTENERLO Y SU TUTELA JURIDICA

El derecho a situar los derechos reales inmobiliarios en estado registral resulta implícitamente reconocido en nuestro sistema registral: artículos 1, 2 y 6 L.H.. Es voluntaria la inscripción y, por lo mismo, tiene derecho a ello todo interesado. En la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, aparece también la idea de "acto debido" que tiene la calificación y la inscripción. La Ley Hipotecaria es materia civil amparada como tal constitucionalmente (artículo 149.1.8º C.E.).

### 2. EL OBJETO DE LA DEMANDA DE REGISTRACION

¿Qué se inscribe y qué se publica en el Registro de la Propiedad?

Del Registro de títulos al Registro de derechos reales asignados a determinados titulares. Del Registro de títulos documentales al Registro de títulos traslativos. Del Registro creador de una nueva relación jurídica al estado registral de los derechos.

¿En qué consiste el cambio de estado de los derechos? ¿Qué crea la inscripción, qué añade al derecho, desde el punto de vista estructural y técnico?

1) *Integración en el historial jurídico antecedente de la finca y de los derechos sobre la misma establecidos.* 2) *El puesto o rango registral.*