

# Anotaciones sobre la publicidad registral inmobiliaria

María Candelaria DOMÍNGUEZ GUILLÉN\*

Carlos PÉREZ FERNÁNDEZ\*\*

RVLJ, N.º 11, 2018, pp. 241-292.

## Sumario

**1. La publicidad en general. Noción 2. Publicidad y forma 3. Ámbito de la publicidad: La publicidad de los derechos reales 4. Importancia de la publicidad registral 5. Principales criterios de clasificación de los sistemas registrales 6. El sistema registral inmobiliario venezolano 7. Objeto 8. Principios inmobiliarios registrales 9. El procedimiento registral 10. Efectos de la publicidad registral 11. Destinatario de la protección registral**

---

\* **Universidad Central de Venezuela**, Abogada; Especialista en Derecho Procesal; Doctora en Ciencias, Mención «Derecho»; Profesora Titular por concurso de oposición, Investigadora-Docente Instituto de Derecho Privado.

\*\* **Universidad Central de Venezuela**, Abogado; Especialista en Derecho Administrativo; Profesor Asistente por concurso de oposición. **Universidad Católica Andrés Bello**, Especialista en Derecho Procesal; Cursante Doctorado en Derecho.

## 1. La publicidad en general. Noción

Nos pasaremos brevemente por algunas ideas relativas al registro inmobiliario venezolano<sup>1</sup>. Para ello cabe referirse en primer término a la idea de «publicidad»<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Véase: URDANETA FONTIVEROS, Enrique: *Estudios de Derecho Inmobiliario-Registral*. UCAB. Caracas, 2003 (del mismo autor: «Los principios inmobiliario-registrales en la nueva Ley del Registro Público y del Notariado»). En: *Estudios de Derecho Civil. Libro homenaje a José Luis Aguilar Gorrondona*. Vol. II. TSJ. F. PARRA ARANGUREN, editor. Caracas, 2002, pp. 709-804; «Apuntaciones sobre el procedimiento registral». En: *Temas de Derecho Administrativo. Libro homenaje a Gonzalo Pérez Luciani*. Vol. II. TSJ. F. PARRA ARANGUREN, editor. Caracas, 2002, pp. 919-995); CRISTÓBAL MONTES, Ángel: *Introducción al Derecho Inmobiliario Registral*. UCV. Caracas, 1982; CRISTÓBAL MONTES, Ángel: «Sistemas registrales de publicidad. El sistema español». En: *Revista del Ministerio de Justicia*. N.º 48. Caracas, 1964, pp. 77-168; «El sistema registral venezolano». En: *Revista de la Facultad de Derecho*. N.º 2. UCAB. Caracas, 1966, pp. 36 (del mismo autor: «Algunas reflexiones sobre el sistema registral venezolano»). En: *Revista de la Facultad de Derecho*. N.º 2. UCAB. Caracas, 1965-1966, pp. 36-56; «El Registro Público en Venezuela». En: *Libro homenaje a José Mélich-Orsini*. UCV. Caracas, 1982, pp. 337-404; *El tercero registral en el Derecho venezolano*. UCV. Caracas, 1967; «La adquisición registral a non domino». En: *Estudios de Derecho Civil*. UCV. Caracas, 1970, pp. 9-38); VEGAS ROLANDO, Nicolás y DA SILVA GONCALVES, Laurentino: *Ley de Registro Público. Anotaciones jurisprudenciales y administrativas*. Ediciones Librería Destino. Caracas, 1994; VEGAS ROLANDO, Nicolás: *Jurisprudencia inmobiliaria seleccionada (1960-1995)*. Ediciones Librería Destino. Caracas, 1997; OSTOS FLORES, Marino: *Catastro y registro de la propiedad rural en Venezuela*. ULA. Mérida, 1966; JIMÉNEZ, Carlos G. y GONZÁLEZ, Manuel: *Temas de Derecho Registral*. Librería La Lógica. Caracas, 1986; Véase también. SCOTTI, Edgardo O.: *Derecho Registral Inmobiliario. Modalidades y efectos de las observaciones registrales*. Editorial Universidad. Buenos Aires, 1980; DE REINA TARTIERE, Gabriel: *Derecho Registral Inmobiliario (manual)*. 2.ª, Editorial BdeF. Julio CÉSAR FAIRA, editor. Buenos Aires, 2011; DE REINA TARTIERE, Gabriel: «Derechos reales administrativos y publicidad registral». En: *Dominio público. Naturaleza y régimen de los bienes públicos*. Heliasta. G. DE REINA TARTIERE, coord. Buenos Aires, 2009, pp. 495-515; ARDISSONI, Elida Sara: *Tradición de bienes inmuebles y muebles registrables. Posesión. Dominio. Acciones reales*. Editorial Universidad. Buenos Aires, 1987; CAICEDO ESCOBAR, Eduardo: *Derecho Inmobiliario Registral. Registro de la propiedad y seguridad jurídica*. 2.ª, Temis. Bogotá, 2001; CAICEDO ESCOBAR, Eduardo: *Notariado-registro*

Supongamos que una persona quiere adquirir un apartamento o cualquier otro inmueble. Antes de hacerlo deberá constatar quién es el propietario, pues solo él tendrá el poder de disposición suficiente para vendérselo, así como si dicho inmueble está afectado por determinadas cargas o limitaciones. Esta pregunta es contestada en principio por el Registro de la propiedad inmobiliaria<sup>3</sup>.

La publicidad<sup>4</sup> es una actividad dirigida a hacer notorio un hecho, una situación o una relación jurídica. Constituye un concepto extenso aplicable a todo el campo del Derecho<sup>5</sup>. De tal suerte, que la publicidad, en sentido amplio, viene a ser la actividad orientada a difundir y hacer notorio un acontecimiento y, en un sentido más restringido, se refiere a la exteriorización o divulgación de una situación jurídica a objeto de provocar su cognoscibilidad general. Integrando ambos sentidos se ponen de relieve los dos términos esenciales de la publicidad: el «conocimiento» y la «difusión»<sup>6</sup>.

---

y el nuevo régimen de la propiedad inmueble. Temis. Bogotá, 1999; FAZIO DE BELLO, Marta E.: *Actos jurídicos y documentos inscribibles*. Ediciones La Rocca. Buenos Aires, 1998; GARCÍA CONI, Raúl R. y FRONTINI, Ángel A.: *Derecho Registral aplicado*. 2.<sup>a</sup>, Depalma. Buenos Aires, 1993; MÉNDEZ, Rosa M. y VILALTA, A. Esther: *Procedimientos y expedientes sobre el registro de la propiedad*. 3.<sup>a</sup>, Editorial Bosch. Barcelona, 2001; CANO TELLO, Celestino A.: *Manual de Derecho Hipotecario*. 2.<sup>a</sup>, Civitas. Madrid, 1992.

<sup>2</sup> Véase: SERNA VALLEJO, Margarita: *La publicidad inmobiliaria en el Derecho Hipotecario histórico español*. Universidad de Cantabria. Santander, 1995, [www.tdx.cat/bitstream/handle/10803/10629/TesisMSV.pdf?sequence=1](http://www.tdx.cat/bitstream/handle/10803/10629/TesisMSV.pdf?sequence=1).

<sup>3</sup> GÓMEZ GÁLLIGO, Francisco Javier y DEL POZO CARRASCOSA, Pedro: *Lecciones de Derecho Hipotecario*. Marcial Pons-Ediciones Jurídicas y Sociales. Madrid, 2000, p. 15. Véase también: DE REINA TARTIERE, Gabriel: «El Derecho Registral Inmobiliario y el registro de la propiedad». En: *La Notaria*. N.º 2. La Ley-Colegi Notarial de Catalunya. Barcelona, 2012, pp. 49-66, <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/4034057/2.pdf>.

<sup>4</sup> Véase: DE REINA TARTIERE: ob. cit. (*Derecho Registral...*), pp. 137-144.

<sup>5</sup> MOISSET DE ESPANÉS, Luis: «La publicidad de los derechos reales en el Derecho argentino antes y después de la Ley 17 801», p. 2, <http://www.acaderc.org.ar/doctrina/articulos/artpublicidaddelosderechosrealesenelderechoarg>.

<sup>6</sup> CRISTÓBAL MONTES: ob. cit. (*Introducción al Derecho...*), p. 15; CANO TELLO: ob. cit., p. 38, cita a FRANCISCO HERNÁNDEZ GIL. Véase también: YANES, Antonio Rafael: *El registro inmobiliario y el notariado en Venezuela*. Grafiúnica. Caracas, 1975.

La publicidad es lo opuesto a clandestinidad, lo notorio ocupa el polo opuesto a lo secreto y el ordenamiento jurídico toma en cuenta ambos extremos como dignos de protección, de tutela, porque, por una parte, protege el secreto en algunas situaciones –tutela de la correspondencia, del secreto profesional, industrial, etc.–, mientras que en otros acoge y protege el interés de la cognoscibilidad<sup>7</sup>.

Todo mecanismo publicitario ha de configurarse lógicamente como instrumento que posibilite a los interesados la adquisición del conocimiento de situaciones y hechos publicitados; posibilidad que las legislaciones contemplan, incluso, como un derecho subjetivo de los particulares. En sentido estricto y desde el punto de vista técnico-jurídico, debe entenderse por publicidad, el sistema de divulgación dirigido a hacer cognoscible a todos, determinadas situaciones para la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico. En el Derecho moderno la publicidad constituye un servicio del Estado, una actividad encaminada a dar apariencia a las situaciones jurídicas que se constituyen y a sus transformaciones, como un mecanismo de tutela de los intereses jurídicos de los particulares. La exteriorización y divulgación de las situaciones jurídicas es verificada por un órgano ajeno a la realización del acontecimiento publicado que se inserta dentro de la Administración Pública<sup>8</sup>.

<sup>7</sup> CRISTÓBAL MONTES: ob. cit. (*Introducción al Derecho...*), p. 15.

<sup>8</sup> *Ibíd.*, 16. Véase: DE REINA TARTIERE: ob. cit. (*Derecho Registral...*), p. 10, Para algunos la función registral dadas sus particularidades difícilmente se ubicaría dentro de la función administrativa, ni judicial, ni siquiera de jurisdicción voluntaria; TSJ/SPA, sent. N.º 600, del 10-04-02, el acto registral, entiéndase el asiento ya materializado, no obstante ser un acto que está bajo la esfera de competencia de un funcionario público, el registrador y, en tal orden, una función que el Estado ha asumido como una tarea que le es propia a fin de brindar seguridad en el tráfico inmobiliario, dada su importancia, sin embargo no puede ubicarse en la categoría de los actos administrativos, sino que, por el contrario, proyectándose por excelencia en la esfera jurídico privada, su ámbito es el mundo de los particulares, donde la Administración solo participa a fin de brindar las garantías apuntadas. Ello se confirma por dos circunstancias preclaras: 1. son normas de Derecho privado, fundamentalmente las dispuestas en el Código Civil –sin perjuicio de las establecidas en la Ley de Registro Público y otras leyes– las que por antonomasia regulan y orientan a la institución de Registro Público; y 2. de las propias leyes de Registro Público que ampliamente aquí se han analizado –como *ut supra* se apuntó– queda establecido

La publicidad comprende, en definitiva, desde el punto de vista técnico-jurídico, todos los medios jurídicos dispuestos por el legislador, con la finalidad de poner de manifiesto situaciones jurídicas a todos aquellos ciudadanos que puedan resultar perjudicados o favorecidos por la constitución, modificación o extinción de tales situaciones. Entre los fundamentos que ha dado la doctrina a la exigencia de publicidad se alude a la certeza de las situaciones jurídicas, la tutela de la buena fe, la seguridad del tráfico y la seguridad de los derechos<sup>9</sup>. También se cita entre las finalidades de la publicidad registral, amén de la seguridad jurídica, el fomento del crédito, evitar el fraude, agilizar la contratación y presentar finalidad cautelar porque evita conflictos<sup>10</sup>. La publicidad supone, entonces, la difusión y exteriorización de una información con el fin de que los terceros accedan libremente a esta. La publicidad divulga el acto; impide la clandestinidad, protege a los terceros interesados en el inmueble, quienes previamente a la celebración de cualquier negocio, pueden conocer su situación jurídica<sup>11</sup>.

Se impone, así, la necesidad de analizar de manera genérica y unificada la totalidad del fenómeno publicitario, porque responde, en todos los casos, a principios similares. Ahora bien, refiriéndose específicamente a la publicidad de los derechos reales, supone la actividad dirigida a hacer cognoscible

---

que la impugnabilidad de los asientos registrales está bajo la égida de los tribunales ordinarios. Por el contrario el acto del máximo jerarca –que confirma la negativa del registrador, o que adversándola, ordena el registro–, sí es un acto típicamente administrativo, cuya existencia emana de la misma Ley de Registro Público, la cual, en criterio de esta Sala, previno o dispuso la participación de un órgano –Ministro de Justicia hasta la Ley de 1999, inclusive, y a futuro la Dirección Nacional de Registros y del Notariado–, como superior jerárquico del registrador, a fin de fortalecer las garantías que el sistema registral sostiene. Así, como acto administrativo que es –sea confirmatoria de la negativa, o por el contrario, orden a registrar–, le es aplicable los lineamientos de Derecho Administrativo...».

<sup>9</sup> RANGEL DE JAHNKE, Sol H.: *Anotaciones de Derecho Registral*. UCV. Trabajo de Ascenso a Profesor Agregado. Caracas, 1980, pp. 19, 24-29.

<sup>10</sup> GÓMEZ GÁLLIGO y DEL POZO CARRASCOSA: ob. cit., p. 18.

<sup>11</sup> CAICEDO ESCOBAR: ob. cit. (*Notariado-registro...*), p. 139, también tiene por finalidad garantizar la autenticidad del documento.

una situación jurídica real, y que persigue como finalidad primordial la protección del crédito y la seguridad del tráfico jurídico<sup>12</sup>.

La institución del «Registro» sirve de fuente de información a terceros, así como permite contar con una prueba preconstituida del acto o hecho que se registra<sup>13</sup>. La publicidad registral puede definirse como la exteriorización continuada de situaciones jurídicas de trascendencia real referidas a inmuebles, en un Registro Público ya bajo el control profesional del registrador, con el fin de posibilitar el conocimiento general de las mismas y con determinados efectos jurídicos substantivos sobre la situación publicada<sup>14</sup>. El Registro Inmobiliario es «un servicio público que consiste, con la ejecución previa de las etapas legalmente establecidas, en anotar en un folio de matrícula, los datos más importantes de los actos, contratos o providencias sujetos a registro y de los que dispongan su cancelación, para que cualquier persona interesada conozca en todo momento el estado jurídico de los bienes inmuebles matriculados»<sup>15</sup>.

Se alude en este sentido a «Derecho registral inmobiliario»<sup>16</sup> o «Derecho inmobiliario registral»<sup>17</sup>, que constituye una rama derivada del Derecho Civil

<sup>12</sup> MOISSET DE ESPANÉS: ob. cit., p. 3.

<sup>13</sup> Véase aunque a propósito del Registro del Estado Civil: DOMÍNGUEZ GUILLÉN, María Candelaria: *Derecho Civil I Personas*. Ediciones Paredes. Caracas, 2011, p. 241; VARELA CÁCERES, Edison Lucio: *El Registro del Estado Civil*. Vol. I (Organización y principios sectoriales). Editorial RVLJ. Caracas, 2018, pp. 102 y ss.

<sup>14</sup> GÓMEZ GÁLLIGO y DEL POZO CARRASCOSA: ob. cit., p. 17.

<sup>15</sup> Superintendencia de Notariado y Registro de Colombia, Cartilla v de 2004, en: MOLINA ALVARADO, Martha Cristina: *Problemas de la tradición en la compra venta de bienes inmuebles: análisis en el Derecho colombiano*. Universidad del Norte. Trabajo presentado para optar el título de Magister en Derecho. Barranquilla, 2012, p. 95, <http://manglar.uninorte.edu.co/bitstream/handle/10584/5580/109650.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.

<sup>16</sup> Véase: DE REINA TARTIERE: ob. cit. (*Derecho Registral...*), *in totum*. Véase también: SCOTTI: ob. cit., pp. 9 y 10, indica siguiendo a Alberto MOLINARIO que es la rama del Derecho Registral que tiene por objeto el estudio de los principios y normas que la regulan los actos concernientes a derechos reales relativos a inmuebles; CAICEDO ESCOBAR: ob. cit. (*Notariado-registro...*), p. 141, una de las finalidades del Derecho

de las cosas<sup>18</sup>, desprendida a su vez del Derecho Registral<sup>19</sup> que regula el conjunto de reglas, principios y normas relativos a los derechos reales constituidos sobre el registro de actos y hechos asociados a bienes inmuebles, así como la forma, contenido, efectos y consecuencias de tales. Se encuentra vinculado a las relaciones jurídicas sobre bienes inmuebles por naturaleza y encuentra fundamento en la seguridad y el orden público. Se trata de un Derecho históricamente unido a la transmisión de la propiedad y por tal asociado al registro de la misma<sup>20</sup>. La creación de los registros públicos es casi

---

Registral inmobiliario es la de servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y demás derechos reales constituidos sobre tales. De tal forma que si no se inscribe el negocio jurídico traslativo, el titular que se comprometió a transferir continúa siendo dueño de su derecho, así haya perfeccionado el contrato por escritura pública. Preferimos tal denominación –Derecho Registral inmobiliario– porque denota el orden cronológico de la materia, a saber, la existencia de un «Derecho Registral», al que le adiciona la rama que nos ocupa, a saber, la «inmobiliaria».

<sup>17</sup> Véase: CANO TELLO: ob. cit., p. 43, la expresión más adecuada es Derecho inmobiliario registral o Registral inmobiliario; GÓMEZ GÁLLIGO y DEL POZO CARRASCOSA: ob. cit., p. 16, el Derecho inmobiliario registral también denominado para los autores «Derecho Hipotecario» es el conjunto de normas que regulan la publicidad de las situaciones jurídicas de trascendencia real; GARCÍA CONI y FRONTINI: ob. cit., pp. 47 y 48, prefiere la denominación «Derecho Registral» aunque en su origen se conoció como Derecho Hipotecario; al autor le atrae la forma «Derecho Publicitario».

<sup>18</sup> DE REINA TARTIERE: ob. cit. (*Derecho Registral...*), p. 6; CANO TELLO, ob. cit., p. 45, siendo una extensión del Derecho Civil, en parte sustantivo y en parte adjetivo. Véase contrariamente: GARCÍA CONI y FRONTINI: ob. cit., pp. 55 y ss., el Derecho Registral se aparta cada vez más del Derecho Civil y hasta lo contradice a veces, introduciendo nuevos elementos. Se relaciona con el Derecho Comercial, Administrativo, Tributario, Penal y Procesal, entre otros.

<sup>19</sup> Véase: GARCÍA CONI y FRONTINI: ob. cit., p. 5.

<sup>20</sup> MOLINA ALVARADO: ob. cit., pp. 70-72; DE REINA TARTIERE: ob. cit. (*Derecho Registral...*), p. 5, la vertiente formal del Derecho Registral inmobiliario, estaría integrada por los conceptos y normas relativas a los asientos, los pasos para que estos se practiquen y los recursos que se tendrían frente al registrador en caso de no inscripción. En su parte material, se situarían los principios y reglas que determinarían qué derechos pueden inscribirse, los presupuestos necesarios para la autenticidad de la titularidad presentada, el valor del derecho inscrito, así como cualquier otro relativo a los efectos del asiento realizado; LATINO, José Alberto: «La influencia del Derecho Registral español en Argentina a la luz del Bicentenario». En: *Revista de*

un principio universal coetáneo a la constitución de derechos sobre la propiedad; la creciente necesidad de hacer públicas las inscripciones efectuadas en el Registro, a través de los medios precisos para divulgar y extender una información a quienes estén interesados en ella, hizo posible que la actividad registral no se limitare únicamente a la propiedad inmueble –extendiéndose a automóviles y naves– por constituirse el registro como un mecanismo jurídico que provee de seguridad jurídica<sup>21</sup> a los actos de tradición<sup>22</sup>, generalmente, de bienes de especial contenido económico<sup>23</sup>. Es así que desde antaño la función esencial del Derecho Registral es la publicidad, la cual es definida como la posibilidad de conocimiento respecto de un hecho o acto y todo procedimiento tendiente a divulgarlos, para colocarlos en situación de ser potencialmente conocidos por los integrantes de una comunidad<sup>24</sup>.

En el Derecho Registral, confluyen intereses públicos y privados; los primeros se manifiestan en sus aspectos procedimentales y organizativos en beneficio de la publicidad de ciertas situaciones jurídicas y del óptimo tráfico jurídico; en lo privado, se vincula a la repercusión que la inscripción tendrá en el régimen jurídico de lo publicado, en su titular y en el resto de las personas con las que se relacione<sup>25</sup>. Los Registros inmobiliarios se originaron para favorecer el tráfico jurídico y fomentar la confianza de los agentes económicos<sup>26</sup>, constituyendo la función registral, para algunos, un servicio público por antonomasia<sup>27</sup>.

---

*Historia del Derecho*. N.º 52. Buenos Aires, 2016, [http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1853-17842016000200003](http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1853-17842016000200003), siguiendo a MOLINARIO indica que se trata del conjunto de principios y normas que tienen por objeto reglar los organismos estatales encargados de registrar personas, hechos, actos, documentos o derechos; así como también la forma como han de practicarse tales registraciones, y los efectos y consecuencias jurídicas que derivan de estas.

<sup>21</sup> MEIER ECHEVERRÍA, Enrique: «La seguridad jurídica y el sistema registral». En: *Estudios de Derecho Civil. Libro homenaje a José Luis Aguilar Gorrondona*. Vol. I. TSJ. Fernando PARRA ARANGUREN, editor. Caracas, 2002, pp. 715-755.

<sup>22</sup> Véase: FAZIO DE BELLO: ob. cit., pp. 163 y 164, la tradición es la entrega voluntaria de la cosa por parte del *tradens* al *accipiens*.

<sup>23</sup> MOLINA ALVARADO: ob. cit., p. 72.

<sup>24</sup> LATINO: ob. cit.

<sup>25</sup> DE REINA TARTIERE: ob. cit. (*Derecho Registral...*), p. 1.

<sup>26</sup> *Ibíd.*, p. 3.

<sup>27</sup> *Ibíd.*, p. 9.



Recordemos que se citan como bases o caracteres del Derecho de Bienes<sup>28</sup>, entre otros, la seguridad del tráfico a través de la protección de los terceros de buena fe<sup>29</sup> y la publicidad registral de los derechos inmobiliarios<sup>30</sup>. De tal suerte que la «publicidad» inherente al registro inmobiliario es tema esencial de la asignatura relativa a «Bienes y Derechos Reales» (Derecho Civil II).

## 2. Publicidad y forma

La publicidad supone la existencia de un sistema de difusión dirigido a proporcionar conocimiento de determinadas situaciones jurídicas para la protección de los derechos y seguridad del tráfico<sup>31</sup>. Es sabido que el fin primordial del registro es la publicidad de los actos inmobiliarios, así como la seguridad del tráfico inmobiliario<sup>32</sup>. La publicidad «formal» tiene por objeto dar a conocer el contenido del Registro; es fundamental para todo sistema inmobiliario registral porque el fin del Registro es que sea conocida por la sociedad la situación de los bienes y derechos inscritos<sup>33</sup>. Ello amén de servir de medio o instrumento probatorio en algunos casos con carácter solemne como la hipoteca<sup>34</sup>. Constituye igualmente fuente de ingreso para el Estado<sup>35</sup>.

<sup>28</sup> GORDILLO CAÑAS, Antonio: «Bases del Derecho de Cosas: sistema español». En: *Derechos Reales. Principios, elementos y tendencias*. Heliasta. Gabriel DE REINA TARTIERE, coord. Buenos Aires, 2008, p. 25; DOMÍNGUEZ GUILLÉN, María Candelaria y PÉREZ FERNÁNDEZ, Carlos: «El Derecho de Bienes en Venezuela». En: *Jurisprudencia Argentina*. 2017-I, N.º 8. Abeledo Perrot. Buenos Aires, 2017, p. 21.

<sup>29</sup> GORDILLO CAÑAS: ob. cit., pp. 35-43.

<sup>30</sup> *Ibíd.*, pp. 44-69.

<sup>31</sup> CANO TELLO: ob. cit., p. 38.

<sup>32</sup> MOLINA ALVARADO: ob. cit., pp. 73 y 74; agrega el fomento del crédito territorial y la movilización de la propiedad inmobiliaria (p. 77).

<sup>33</sup> CANO TELLO: ob. cit., p. 279.

<sup>34</sup> MOLINA ALVARADO: ob. cit., pp. 79 y 80.

<sup>35</sup> *Ibíd.*, p. 92, la necesidad de imponer tributos a los propietarios de los inmuebles ha sido una de las razones de peso para el proceso de maduración de las normas sobre materia registral en Colombia.

La forma –como término contrapuesto a sustancia–, está asociada al medio a través del cual se exterioriza la voluntad<sup>36</sup>, y comúnmente ha sido entendida como algo externo al acto, cuya importancia está vinculada a la eficacia del mismo. En ese sentido, se ha identificado tradicionalmente a la forma con la publicidad, dado que mediante la divulgación o exteriorización de los actos, lo que inicialmente solo surte efectos *inter partes*<sup>37</sup>, también pasa a vincular a terceros. Semejante concepción es relativa, atendiendo a varias razones esgrimidas por la doctrina, a saber:

i. Toda relación exige para poder constituirse una forma determinada, por más sencilla que sea, aunque se trate de la simple manifestación del consentimiento, no existe acto sin forma determinada y en este sentido todo negocio es «formal».

ii. Si bien la tendencia moderna es la simplificación de las formas (*verbi gratia*: la Constitución que señala que no se sacrificará la justicia por la omisión de las formalidades no esenciales, artículo 257), y existe un principio según el cual la voluntad es susceptible de producir efectos de cualquier modo que se manifieste, a veces el ordenamiento señala imperativamente la forma de manifestación de un negocio, mientras que en otros, lo deja a la libre determinación de las partes. Así, existen ordenamientos en los que la inscripción registral tiene un efecto «constitutivo» y no «declarativo» como se ha sostenido en el caso venezolano, pero por ejemplo en nuestro país, por excepción, el derecho real de hipoteca se constituye mediante su inscripción en el registro (artículo 1879 del Código Civil). Por lo tanto, el principio de libertad de formas no puede entenderse en sentido absoluto, ya que no implica ausencia total de aquella<sup>38</sup>.

<sup>36</sup> Véase: GARCÍA CONI y FRONTINI: ob. cit., p. 6, forma es el medio que se utiliza para exteriorizar un externo querer. La publicidad es una forma necesaria para la eficacia del acto.

<sup>37</sup> Véase: MAZEAUD, Henri *et al.*: *Lecciones de Derecho Civil. Parte Tercera*. Vol. II (Garantías, continuación: Publicidad inmobiliaria). EJEA. Trad. Luis ALCALÁ-ZAMORA Y CASTILLO. Buenos Aires, 1974, p. 415, la publicidad no está exigida como requisito de validez de un acto jurídico; no tiene tampoco por finalidad efectuar la transmisión del derecho publicado, sino tornar oponible a los terceros el instrumento publicado.

<sup>38</sup> RANGEL DE JAHNKE: ob. cit., pp. 18 y 19.

### 3. **Ámbito de la publicidad: La publicidad de los derechos reales**

La publicidad puede estar referida a las personas o a las cosas; en el primer caso, el Registro Civil comprende situaciones relativas a la existencia, estado y capacidad de las personas naturales, tales como nacimiento, matrimonio y muerte. Aunque la Ley Orgánica de Registro Civil<sup>39</sup> amplió el espectro de hechos o actos inscribibles, a otros, como las uniones estables de hecho, la nacionalidad o la residencia<sup>40</sup>.

Pero cuando está referida a las cosas<sup>41</sup>, abarca todo lo referente al nacimiento, modificación y extinción de los derechos reales, por su eficacia *erga omnes*, y se excluyen usualmente las vicisitudes de las obligaciones, por cuanto, en principio, solamente tienen efecto entre las partes contratantes<sup>42</sup>.

<sup>39</sup> *Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela* N.º 39 264, del 15-09-09.

<sup>40</sup> Véase: VARELA CÁCERES: ob. cit., pp. 86 y ss.; DOMÍNGUEZ GUILLÉN: ob. cit., pp. 249-260; WILLS RIVERA, Lourdes: «Publicidad registral de los actos familiares». En: *Derecho de Familia y registro de la propiedad. Jornadas organizadas por el Colegio de Registradores de España y el Comité Internacional de Congreso de Familia*. Centro de Estudios Registrales. Madrid, 2001, pp. 101-134; FIGUEREDO V., Esther V.: «El novel registro del estado civil de las personas en Venezuela. Preeminencia de los derechos de la personalidad en la reforma del sistema de registro civil». En: *Revista de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas*. N.º 6. UC. Valencia, 2010, pp. 173-210, <http://servicio.bc.uc.edu.ve/derecho/revista/6-2010/art6.pdf>; TRUJILLO GUERRA, Luis: «Reseña de Legislación. Ley Orgánica de Registro Civil». En: *Cuestiones Jurídicas*. Vol. IV, N.º 1. Universidad Rafael Urdaneta. Maracaibo, 2010, pp. 101-110; GETE-ALONSO Y CALERA, María del Carmen: «El Registro Civil». En: *Tratado de Derecho de la persona física*. Civitas-Thomson Reuters. M. GETE-ALONSO y CALERA, director y J. SOLE RESINA, coord. España, 2013, T. I, p. 235, el registro tiene por objeto hacer constar oficialmente los hechos y actos que se refieren al estado civil y dar publicidad a los mismos.

<sup>41</sup> Véase: GORDILLO CAÑAS: ob. cit., pp. 25-69.

<sup>42</sup> Véase: DOMÍNGUEZ GUILLÉN, María Candelaria: «Entre los derechos reales y los derechos de crédito». En: *Revista Venezolana de Legislación y Jurisprudencia*. N.º 9. Caracas, 2017, p. 72, [www.rvlj.com.ve](http://www.rvlj.com.ve), La distinción entre derechos bajo estudio se refleja muy nítidamente a través de los principios relativos a la publicidad que rodea la propiedad y los derechos reales en general. La protección registral solo alcanza los derechos reales –aunque no todos como la generalidad de los muebles (cierta categoría de bienes muebles si están sometidas a registro, como el vehículo

La publicidad de los derechos reales no aplica del mismo modo para todo tipo de bienes, en razón, entre otros aspectos, de que en el caso de los bienes muebles resulta imposible establecer un sistema de publicidad registral que abarque todos los objetos, y la posesión suele evidenciar las relaciones con este tipo de objetos. Aquí radica una de las diferencias fundamentales en el régimen de los bienes muebles con el de los inmuebles, que tiene raíces históricas, por cuanto originalmente la protección registral aplicaba únicamente para los segundos, en razón de ser los de mayor valor. Aunque con el avance de la humanidad, han aparecido nuevas formas de riqueza que determinan que existen muebles que superan el valor pecuniario de los inmuebles –como puede ocurrir, por ejemplo, con una patente de invención– y que han generado la creación de sistemas especiales de protección registral de bienes muebles, entre los cuales pueden mencionarse en Venezuela, los existentes respecto a los derechos intelectuales, los buques, vehículos automotores y las aeronaves. Por ello, se ha relativizado el planteamiento de que los bienes inmuebles son los que tienen mayor importancia desde el punto de vista económico-social. Modernamente, se sostiene que para determinar los bienes de mayor valoración para la sociedad, hay que atender a la clasificación que distingue entre registrables y no registrables<sup>43</sup>. Algunos admiten que las cosas

---

automotor)–. Mientras que los derechos de crédito, en principio, no gozan de ella. Ello a tono, con el carácter «relativo» de la relación obligatoria, que no es oponible a «terceros» y de allí la inoperancia –en principio– de registro en la materia. El Derecho de Cosas se proyecta en la publicidad registral, básicamente con respecto de los inmuebles, siendo sus efectos más significativos la legitimación y la fe pública. La generalidad de los ordenamientos implantan un registro destinado a dejar constancia del tráfico inmobiliario; GARCÍA CONI y FRONTINI: ob. cit., pp. 7 y 8, los derechos de obligaciones involucran al deudor y al acreedor y el primero es quien tiene la posibilidad de infringirlos, en cambio en los derechos reales hay un deber de abstención generalizado. La trascendencia corporal de los derechos reales los hace más fácilmente publicitables y su mayor permanencia o estabilidad personal confiere mayor practicidad a su publicidad. Las obligaciones apuntan a su extinción.

<sup>43</sup> Véase: EGAÑA, Manuel Simón: *Bienes y Derechos Reales*. Talleres Gráficos Escelicer. Madrid, 1964, pp. 106 y 107, Caso interesante viene dado por los bienes muebles «registrados», pues dicho requisito es característico de los inmuebles, pero que se extiende en el ordenamiento venezolano a automóviles y otros transportes motorizados, aviones, aeronaves y naves. Se ha pretendido configurar una clasificación entre bienes registrables y no registrables.

más valiosas están sometidas a publicidad registral, al margen del criterio físico de la movilización<sup>44</sup>.

De modo que la publicidad registral de los derechos reales está referida a los bienes inmuebles y a ciertos bienes muebles en relación con los cuales el legislador ha ido creando, dada su importancia, ciertos sistemas especiales de protección<sup>45</sup>.

La publicidad se desarrolla en las primeras etapas conocidas de la historia del Derecho a través de signos externos que hacen trascender a terceros la existencia de derechos<sup>46</sup>. La publicidad inmobiliaria presenta antecedentes en el Derecho antiguo; se reseña que ciertos pasajes bíblicos permiten apreciar que la realizaban los hebreos a las puertas de las ciudades, donde se reunían los ancianos, notables y comerciantes para efectuar negocios, dándole publicidad a las compraventas<sup>47</sup>. La forma más perfecta de publicidad registral hay que buscarla en el Derecho germánico en la Alta Edad Media, en que los grandes latifundistas acostumbraban llevar libros a los fines probatorios; en el siglo XII algunos municipios llevaron libros públicos relativos a enajenaciones

<sup>44</sup> Vale citar los comentarios del profesor de Bienes y Derechos Reales, Enrique LAGRANGE, en la Escuela de Derecho de la Universidad Central de Venezuela, 1990 (anotaciones tomadas por María DOMÍNGUEZ GUILLÉN), la distinción relativa a que las cosas puedan trasladarse de un lugar a otro es intuitiva y comprensible. Pero la ley toma en cuenta no solo ese criterio físico de la movilidad o inmovilidad sino que también toma en cuenta otros criterios utilitarios de manera que la distinción es convencional, a saber, los que la ley determina. Es la voluntad legislativa la que formula la distinción. Por su parte, los bienes muebles, dada su naturaleza trasladable no son de fácil individualización y por ello no son en principio sujetos a publicidad registral. Aunque existen algunos que por su valor y características, sí lo están en virtud de ley especial, a saber, las naves y los vehículos.

<sup>45</sup> MOISSET DE ESPANÉS: ob. cit., p. 2, debemos conceder primordial atención a la publicidad de carácter inmobiliario, sin desdeñar el efectuar alguna mención a otros aspectos del fenómeno publicitario, cuando se refiera a otros derechos reales, como ser los que recaen sobre bienes muebles.

<sup>46</sup> CANO TELLO: ob. cit., p. 39, en el Derecho romano existen manifestaciones concretas de publicidad registral como los registros creados por Servio Tulio.

<sup>47</sup> FAZIO DE BELLO: ob. cit., p. 25.

de inmuebles; ya en el siglo XIII se celebraban los negocios ante las autoridades municipales y practicaban la inscripción registral. A partir de XV, la inscripción se convierte en parte del negocio traslativo<sup>48</sup>.

Sobre la historia de la publicidad inmobiliaria, reseñan los MAZEAUD que el Derecho romano exigía para la transmisión de los bienes y derechos reales, un modo de adquirir solemne o *traditio* que tenía la ventaja de advertir a los terceros. Pero al desaparecer la *traditio* había que temer que las enajenaciones de los derechos reales fueran ignoradas por los terceros y que estos adquirieran aquello que por haber sido ya cedido, no pudiera ser vendido ya. Algunas costumbres de las provincias del norte de Francia, subordinaban a una publicidad la oponibilidad de las transmisiones. El Código Civil mantuvo la publicidad de las hipotecas, pero suprimió la de las transmisiones inmobiliarias con excepción de las donaciones. La Ley francesa del 23 de marzo de 1855 restableció la transcripción de las transmisiones y de las constituciones de los derechos reales. Luego el Decreto de 1955 mejoró los mecanismos de publicidad<sup>49</sup>, sometiendo a publicidad obligatoria a todos los derechos reales inmobiliarios<sup>50</sup>.

En Venezuela, el Código Civil contiene normas relativas a la publicidad de los derechos reales, que se han visto reforzadas por la posterior normativa especial sobre la materia a la que haremos referencia.

#### 4. Importancia de la publicidad registral

La importancia de la publicidad en la transferencia o afectación de los bienes, es decir, la necesidad de que existan mecanismos mediante los cuales se haga pública la situación jurídica de los bienes inmuebles –y de ciertos bienes muebles–, su titularidad, gravámenes, etc., es evidente, ya que la mayor o menor seguridad del tráfico económico-jurídico depende de la publicidad. Así como la circulación de la riqueza y del crédito garantizado con bienes depende de la seguridad del tráfico. Quien adquiere un bien está seguro cuando constata

<sup>48</sup> CANO TELLO: ob. cit., p. 40.

<sup>49</sup> MAZEAUD *et al.*: ob. cit., pp. 319 y 320.

<sup>50</sup> *Ibíd.*, p. 345.

que nadie perturbara su derecho por motivos anteriores a su adquisición, debe tener la certeza de que el transferente es el verdadero dueño, necesita saber que su poder de disposición no está limitado y si existen o no gravámenes sobre el mismo. Si no se contara con la información que puede obtenerse en el Registro, el tráfico de los bienes podría resultar inseguro y la circulación de la riqueza lenta y difícil. En el caso de los bienes registrables, el medio con el que cuenta el interesado para conocer la situación jurídica de las cosas, es el «Registro Público», por tratarse de derechos reales cuyos actos están sometidos a inscripción; mientras que en materia de bienes muebles no registrables debe atender a la posesión<sup>51</sup>. El Registro Público inmobiliario con base en el sistema de libros y protocolos permite garantizar la plena eficacia de las adquisiciones frente a terceros; el mismo hace posible conocer las vicisitudes y desplazamiento de la riqueza inmobiliaria. Amén de las leyes especiales, está regulado en los artículos 1913 al 1928 del Código Civil<sup>52</sup>.

Entre las razones que se han esgrimido para justificar la publicidad registral en el ámbito de los derechos reales, se hallan las siguientes:

- i. De orden social, es necesario que la situación jurídica de los bienes pueda ser conocida por toda la comunidad<sup>53</sup>.
- ii. De carácter jurídico, porque al ser conocido por todos deben ser respetados, de tal manera que quien lesiona o viola el derecho no puede alegar que ignoraba su existencia.

<sup>51</sup> CAICEDO ESCOBAR: ob. cit. (*Derecho Inmobiliario...*), p. 8.

<sup>52</sup> LAGRANGE: *Apuntes...*

<sup>53</sup> Véase: TSJ/SPA, sent. N.º 600, citada *supra*, «El objetivo primordial del sistema de registro inmobiliario es brindar seguridad en el tráfico inmobiliario. Ese es el propósito del Estado cuando lo asume como una tarea que le es propia, dada la importancia económica, social y hasta política del patrimonio inmobiliario. Así, el fin del registro es lograr la armonía y el paralelismo perfecto entre el mundo real y el registral, ello es, que la titularidad de derechos reales sobre inmuebles, así como sus modificaciones, tal como se producen en la realidad, aparezcan fielmente reflejadas en las anotaciones de los libros de registro, de manera tal que permita a cualquier interesado en adquirir un derecho real o en aceptar una garantía inmobiliaria, saber con certeza, quien es el titular actual del bien, con tan solo consultar el registro inmobiliario».

iii. De naturaleza jurídico-moral: Favorece la buena fe en las transacciones, impidiendo el fraude y la clandestinidad.

iv. De índole jurídico-económica: En virtud de la necesidad de facilitar el crédito garantizado con inmuebles y ciertos bienes muebles y fortalecer la seguridad de las transacciones<sup>54</sup>.

## 5. Principales criterios de clasificación de los sistemas registrales<sup>55</sup>

i. Atendiendo a la técnica empleada o forma de organización de los sistemas registrales, al método en que se ordenan los derechos de registro encontramos: a. Sistemas de folio real: En estos sistemas el objeto registral es el inmueble. Cada inmueble es dotado de un número propio y permanente y de una hoja registral, en la cual se realizan todos los asientos<sup>56</sup> relacionados con el bien; b. sistemas de folio personal: Los asientos registrales se clasifican con base en los nombres de los titulares de los derechos reales. Los títulos se organizan en función de las personas intervinientes.

ii. También atendiendo a la técnica se distingue entre: a. Sistemas de inscripción: El registrador valora en mayor o menor medida el documento que se le presenta, seleccionando un extracto que es lo que inscribe en el asiento; b. sistemas de transcripción: Se copia íntegramente el título, o al menos, su parte dispositiva; c. sistemas de incorporación: Limitan la labor del registrador a recibir una copia del título.

<sup>54</sup> CAICEDO ESCOBAR: ob. cit. (*Derecho Inmobiliario...*), pp. 8 y 9.

<sup>55</sup> Para este punto nos hemos basado en: CAICEDO ESCOBAR: ob. cit. (*Derecho Inmobiliario...*), pp. 26-31; DE REINA TARTIERE: ob. cit. (*Derecho Registral...*), pp. 17-27. Véase también: MOLINA ALVARADO: ob. cit., pp. 80-86, distingue sistemas por países.

<sup>56</sup> Véase sobre los «asientos»: DE REINA TARTIERE: ob. cit. (*Derecho Registral...*), pp. 123-135, distingue el asiento de «inscripción» del asiento de «presentación», y, por otra parte, las «anotaciones» relativas a una orden que se registra; CANO TELLO: ob. cit., p. 193, el asiento puede definirse como la constatación que se realiza en los libros de un hecho o acto para que surta los correspondientes efectos registrales.



iii. En razón de su eficacia: a. Sistemas de inscripción constitutiva: Antes de su inscripción en el registro solamente se constituyen derechos personales, al inscribirse se transforman en derechos reales. El derecho real nace, se modifica y se extingue mediante la inscripción del título. La inscripción culmina el proceso de constitución o formación del derecho real (ejemplo: el sistema alemán); b. sistemas declarativos, de mera oponibilidad o modelo francés: Los derechos existen por sí solos independientemente de su acceso al registro. La inscripción no es constitutiva. La eficacia de la inscripción es preclusiva, basada en la oponibilidad de lo asentado frente a terceros y de la inoponibilidad de lo que no lo está. Si hay dos adquirentes y el que adquiere posteriormente registra primero, su derecho prevalece frente al primer adquirente; c. sistemas intermedios: En el modelo español, la inscripción se fija con carácter declarativo y no convalida los actos y contratos nulos con arreglo a las leyes, pero la forma en que se recoge «el principio de fe pública registral de los alemanes, posibilitaba y posibilita, que quien hubiera adquirido *a non domino*, es decir, del sujeto que, apareciendo en el Registro como titular, no era realmente propietario, consolidara un derecho inatacable, incluso frente al dueño verdadero»<sup>57</sup>. De tal suerte que la inscripción es constitutiva si la mutación jurídica real no se produce sin hacerse constar en el Registro y es declarativa cuando el derecho se perfecciona fuera de las instancias registrales<sup>58</sup>.

<sup>57</sup> DE REINA TARTIERE: ob. cit. (*Derecho Registral...*), p. 25.

<sup>58</sup> Véase: MOLINA ALVARADO: ob. cit., pp. 103 y 104, El registro en Colombia, desde el punto de vista de su valor, es constitutivo, cuando la inscripción es necesaria para el nacimiento, extinción o modificación de los derechos reales inmobiliarios en el contenidos, que tengan origen en un título traslativo de dominio y declarativo cuando la inscripción tiene por objeto solamente la publicación de una alteración, limitación o afectación que se ha producido sobre el inmueble con anterioridad a su inscripción; DE REINA TARTIERE: ob. cit. (*Derecho Registral...*), p. 72, en Argentina se sostiene el carácter declarativo de la inscripción del registro de propiedad del inmueble; GORDILLO CAÑAS: ob. cit., p. 44, el autor español alude a publicidad registral no constitutiva de los derechos inmobiliarios; CAICEDO ESCOBAR: ob. cit. (*Notariado-registro...*), p. 76, la inscripción del «Reglamento de propiedad horizontal» es constitutiva por cuanto sin ella no nace la vida jurídica del régimen; GARCÍA CONI y FRONTINI: ob. cit., p. 103, cuando basta el título para la transmisión inmobiliaria *solo consensu* como lo estableció el Código de Napoleón de 1804 el registro adquiere carácter declarativo, por cuanto reconoce la preexistencia de los derechos reales.

iv. En razón de la jerarquía de la cual depende la organización: a. Judicial; b. Administrativa; c. Privada.

Como acertadamente aclara CAICEDO ESCOBAR, entre unos y otros, cuando son adoptados por los ordenamientos, no hay diferencias tan absolutas, pues muchos de ellos abarcan distintos aspectos o son de configuración mixta<sup>59</sup>.

## 6. El sistema registral inmobiliario venezolano

En Venezuela, por regla general, basta el mero consentimiento sin necesidad de inscripción para que la propiedad se transmita o nazca un derecho real (artículos 796 y 1161 del Código Civil). Es decir, que teóricamente la propiedad se transfiere y los derechos reales se crean, modifican o extinguen antes de su inscripción en el registro. Cuando el derecho real se va a inscribir en el registro, ya está constituido. Por ello, los efectos de la inscripción en el registro son declarativos y no constitutivos. En ese sentido, URDANETA FONTIVEROS<sup>60</sup> señala que en Venezuela la inscripción es meramente declarativa por regla general, y para ciertos supuestos es constitutiva, como ocurre por ejemplo con la hipoteca<sup>61</sup>.

---

Véase también sobre las diferencias entre los sistemas registrales constitutivos y los declarativos: FAZIO DE BELLO: ob. cit., pp. 118 y 119.

<sup>59</sup> CAICEDO ESCOBAR: ob. cit. (*Derecho Inmobiliario...*), p. 31.

<sup>60</sup> URDANETA FONTIVEROS: ob. cit. (*Estudios de Derecho...*), p. 25. Véase en el mismo sentido: CRISTÓBAL MONTES: ob. cit. (*El Tercero registral...*), pp. 9 y 10; OCHOA G., Oscar E.: *Bienes y Derechos Reales: Derecho Civil II*. UCAB. Caracas, 2008, p. 694, afirma que «el sistema registral ha acogido, sin modificaciones, durante más de un siglo el sistema francés con efecto de inoponibilidad de lo no registrado respecto del tercer adquirente».

<sup>61</sup> Véase: TSJ/SPA, sent. N.º 600, citada *supra*, «El acto de protocolización de un instrumento, acto o sentencia, produce efectos meramente registrales, sin que ello impida que los derechos eventuales de terceros afectados por el mismo, puedan ser hechos valer en vía judicial». Véase en otro sentido: CSJ/SPA, sent. del 14-08-89, caso: Banco de Fomento Comercial de Venezuela, se hace un cuestionamiento de la inclusión del sistema registral venezolano dentro del modelo francés, llegando a plantearse que ya no pertenece a los de ese grupo. Se sostiene que durante cierto tiempo el efecto preclusivo fue el único conferido por nuestro ordenamiento a los asientos registrales (artículo 1924 del Código Civil), por lo que podía ser encuadrado dentro de los de tipo francés, pero que en Venezuela la inscripción registral tiene

también un cierto efecto sanatorio que conduce a clasificar nuestro sistema más bien dentro de los del tipo germano-español y que ello es el resultado de una serie de transformaciones progresivas en las sucesivas reformas de la Ley de Registro Público, en las cuales se han incorporado los principios de legalidad y tracto sucesivo, que son propios de dicho modelo (cabe destacar que los principios mencionados en la decisión están recogidos en los artículos 7 y 8 de la vigente Ley del Registro Público y del Notariado del 2014). Sostuvo la Corte Suprema de Justicia que a través de esa reforma se ha ido pasando de una etapa en la cual el registrador era prácticamente un mero receptor de documentos a la situación actual, en la que la Ley obliga a examinar si los títulos cumplen con los requisitos de forma y fondo establecidos en ella y si existe respeto a la continuidad registral. Se afirma: «nuestro ordenamiento registral se ha alineado, definitiva e indiscutiblemente, dentro de los sistemas de presunción y corrección de veracidad de los asientos registrales, aun cuando hasta ahora haya adoptado solo el principio de legitimidad, protegiendo a los asientos registrales con una presunción *iuris tantum*, sin llegar todavía a consagrar el de fe pública registral, constitutivo de una presunción *iuris et de iure* en determinados casos en que así lo justifique la necesidad de garantizar a los terceros adquirentes, principio este último al cual ya antes se hizo referencia». Véase: Resolución del Ministerio de Justicia del 10-06-90, caso registrador de la Oficina Subalterna del Registro del distrito Sucre del estado Miranda, la tesis referida en la citada sentencia fue ratificada expresamente, llegando a admitirse que al pasar a formar parte de los del tipo germano-español «en Venezuela la publicidad registral tiene eficacia sanante o convalidante pues el tercer adquirente que inscribió su título de buena fe queda inmunizado o protegido contra las sentencias que impugnen la titularidad de su *tradens*» (consultada en: CALVO BACA, Emilio: *Derecho Registral y Notarial*. Ediciones Libra. Caracas, 2010, pp. 43-46). Véase también como posible antecedente: BUSTAMANTE MIRANDA, Maruja: «El artículo 77 de la Ley de Registro Público del 4 de abril de 1978». En: *Revista de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas*. N.º 63. UCV. Caracas, 1982, p. 73, «El sistema registral venezolano ha evolucionado, de un régimen de mera transcripción en el cual la transmisión de los derechos reales se verificaba consensualmente y el registro se efectuaba solo a fines de oponibilidad a terceros (...) a un régimen que otorga a los asientos registrales una cierta eficacia constitutiva a los derechos reales a que se refieren dichos asientos. Tal evolución se inició jurisprudencialmente hasta su consagración legislativa al acogerse, ya sin ninguna duda, el principio del tracto sucesivo inmobiliario y de legitimación registral (...) De esta forma en nuestro país, actualmente, la inscripción en el registro, aun cuando no está dotada de efectos constitutivos, tiene una eficacia convalidante que la aleja de los simples efectos declarativos que tenía anteriormente. Así pues, es declarativo en cuanto al acto consensual que se asienta, pero es constitutivo en cuanto a la seguridad del tráfico inmobiliario».

En segundo lugar, la vigente Ley de Registro Público y del Notariado<sup>62</sup> mantiene el sistema de folio real que ya se había establecido en las de los años 2006<sup>63</sup> y 2001<sup>64</sup>, al disponer que la ordenación del registro se hará por bienes –registro de cosas y no de personas–. Los datos catastrales son los que sirven de base para el registro del inmueble. Advierte URDANETA FONTIVEROS que como en buena parte del territorio venezolano no existen registros catastrales confiables, es muy probable que continúe imperando el sistema de folio personal, tal como lo establece el artículo 34 de la Ley, en el sentido de que donde no haya levantamientos catastrales las inscripciones se realizarán atendiendo al sistema de folio personal<sup>65</sup>.

Tradicionalmente, el sistema de registro venezolano era de transcripción –íntegramente o parte dispositiva–, pero, según la Ley, progresivamente se convertirá en uno de inscripción –pasa por seleccionar un extracto que se inscribe en el asiento, un detallado resumen de la operación sujeta a inscripción–. Por lo demás, se trata de un sistema de inscripción dependiente de la Administración Pública.

## 7. Objeto

Admite la doctrina que el objeto del registro ciertamente se asocia a la cosa o derecho real<sup>66</sup>, y ha reconocido objetivos primarios y secundarios a la

<sup>62</sup> *Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela* N.º 6156 extraordinario, del 19-11-14.

<sup>63</sup> *Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela* N.º 5833 extraordinario, del 22-11-06.

<sup>64</sup> *Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela* N.º 37 333, del 27-11-01. Algunos comentarios sobre este texto normativo pueden verse en: MORLES HERNÁNDEZ, Alfredo: «El Decreto-Ley de Registro Público y del Notariado del 13 de noviembre de 2001». En: *Ley Habilitantes del 13-11-2000 y sus decretos leyes*. Academia de Ciencias Políticas y Sociales. Caracas, 2002.

<sup>65</sup> URDANETA FONTIVEROS: ob. cit. (*Estudios de Derecho...*), pp. 130 y 131.

<sup>66</sup> Véase: MOISSET DE ESPANÉS: ob. cit., p. 11, En la relación jurídica real el elemento básico, en cuanto a su posible inmutabilidad o permanencia, es la cosa, el objeto del derecho. Entonces es lógico que para publicar derechos reales –sobre todo cuando se trata de derechos reales sobre inmuebles– confeccionemos un registro que tome

institución registral. Dentro de los primeros se ubica el servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos, servir de medio probatorio y dar garantías de autenticidad y seguridad de los títulos actos o documentos que deben registrarse<sup>67</sup>.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley del Registro Público y del Notariado, el Registro Público tiene por objeto la inscripción de los actos o negocios jurídicos relativos al dominio y demás derechos reales que afecten los bienes inmuebles.

Además de los actos señalados con anterioridad y aquellos previstos en el Código Civil, en el Código de Comercio y en otras leyes, en el Registro Público se inscribirán también los siguientes actos:

1. Los documentos que contengan declaración, transmisión, limitación o gravámenes de la propiedad.
2. Todo contrato, declaración, transacción, partición, adjudicación, sentencia ejecutoriada, o cualquier otro acto en el que se declare, reconozca, transmita, ceda o adjudique el dominio o propiedad de bienes o derechos reales o el derecho de enfiteusis o usufructo.
3. La constitución de hogar; los contratos, declaraciones, transacciones, sentencias ejecutoriadas y otros actos que se establezcan sobre inmuebles, derechos de uso, habitación o servidumbre o se constituyan anticresis, hipotecas o se divida, se traslade o reduzca alguno de esos derechos.
4. Los documentos que limiten de cualquier manera la libre disposición de inmuebles; las declaraciones, los denuncios, los permisos, los contratos, los títulos, las concesiones y los demás documentos que conforme a las leyes en materia de minas, hidrocarburos y demás minerales combustibles deban registrarse.
5. Las donaciones cuando tengan por objeto bienes inmuebles.
6. La separación de bienes entre cónyuges cuando

---

como base la cosa, el inmueble, cuya situación y características son casi inmutables; y luego se verifiquen cuáles son los sucesivos cambios de la relación jurídica y por qué causas se realizan esos cambios, logrando de esa forma dar publicidad integral al fenómeno.

<sup>67</sup> MOLINA ALVARADO: ob. cit., pp. 100-104.

tenga por objeto bienes inmuebles o derechos reales. 7. Las copias certificadas de los libelos de las demandas para interrumpir prescripciones y surtir otros efectos<sup>68</sup>. 8. Los contratos de prenda agraria, los contratos de prenda sin desplazamiento de la posesión y los decretos de embargos de bienes inmuebles. 9. Los actos de adjudicación judicial de inmuebles y otros bienes y derechos susceptibles de hipoteca, siempre que de las propias actas de remate aparezca que el crédito era legalmente exigible y que además conste en documento de fecha cierta anterior a las prohibiciones expresas. 10. La constitución, modificación, prórroga y extinción de las asociaciones civiles, fundaciones y corporaciones de carácter privado. 11. Las capitulaciones matrimoniales<sup>69</sup>. 12. Los títulos de propiedad colectiva de los hábitat y tierras de los pueblos y comunidades indígenas.

Al margen de esto, también hay que destacar la existencia de ciertos sistemas específicos de publicidad registral referidos a determinadas categorías de bienes muebles –vehículos automotores, buques, aeronaves, derechos intelectuales–, referidos a los actos relativos a la propiedad y demás derechos sobre los mismos.

---

<sup>68</sup> Véase: DOMÍNGUEZ GUILLÉN, María Candelaria: *Curso de Derecho Civil III Obligaciones*. Editorial RVLJ. Caracas, 2017, pp. 455 y 456, [www.rvlj.com.ve](http://www.rvlj.com.ve), de conformidad con el artículo 1969 del Código Civil «... Para que la demanda judicial produzca interrupción, deberá registrarse en la Oficina correspondiente, antes de expirar el lapso de la prescripción, copia certificada del libelo con la orden de comparecencia del demandado, autorizada por el juez; a menos que se haya efectuado la citación del demandado dentro de dicho lapso». Indicaba LAGRANGE (*Apuntes de Obligaciones*) que refiere la jurisprudencia que a los fines de producir la interrupción de la prescripción; se precisa registrar copia certificada que contenga libelo, orden de comparecencia, solicitud que haga al juez la parte demandante para que se expida la copia y el auto del tribunal en el cual se ordena la expedición de la copia. El acto de registro tendría una eficacia interruptiva instantánea y al día siguiente del registro comenzaría a correr un nuevo lapso de prescripción.

<sup>69</sup> Véase: Ley Orgánica de Registro Civil (artículo 104), «Todas las actas de matrimonio, además de las características generales, deberán contener: (...) 5. Datos registrales del documento de capitulaciones matrimoniales, si las hubiere...».

## 8. Principios inmobiliarios registrales<sup>70</sup>

Los principios registrales<sup>71</sup> son los criterios básicos que conforman el sistema de publicidad jurídica inmobiliaria<sup>72</sup>; constituyen las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral inmobiliario de un país determinado y que se extraen de los diversos preceptos de su legislación<sup>73</sup>. Los principios registrales no suelen estar enunciados en la ley como tales, sino que son una especie de ideas-fuerza, que inspiran a la ley, y han sido desprendidos por el esfuerzo de la doctrina, que interpretando la normativa registral nos dice que esos preceptos consagran tal o cual principio<sup>74</sup>. En Venezuela, el Decreto-Ley de Registro Público y de Notariado de 2001 consagró por primera vez en forma explícita y sistemática un conjunto de principios en materia inmobiliaria-registral<sup>75</sup>. La utilidad práctica de tales principios es innegable, pues facilitan el estudio de la materia, contribuyen a la interpretación y perfeccionamiento de la legislación vigente y sirven de criterio orientador a la jurisprudencia<sup>76</sup>. Entre ellos se citan la prioridad, la especialidad, la rogación,

<sup>70</sup> Véase: DE REINA TARTIERE, Gabriel: *Principios registrales. Estudio del Derecho Registral Inmobiliario argentino*. Heliasta. Buenos Aires, 2009; URDANETA FONTIVEROS: ob. cit. («Los principios inmobiliario...»), pp. 711-714; URDANETA FONTIVEROS: ob. cit. (*Estudios de Derecho...*), pp. 11-89; DE REINA TARTIERE: ob. cit. (*Derecho Registral...*), pp. 38-42; GARCÍA CONI y FRONTINI: ob. cit., pp. 127-276; CANO TELLO: ob. cit., pp. 101-123; JEREZ DELGADO, Carmen: «El sistema inmobiliario registral a la luz de la Ley 13/2015 de 24 de junio: ¿nuevos principios hipotecarios?». En: *Revista de Derecho Civil*. Vol. III, N.º 1. 2016, pp. 1-23, <https://www.nreg.es/ojs/index.php/RDC/article/viewFile/168/139>.

<sup>71</sup> Véase: VARELA CÁCERES: ob. cit., pp. 16 y ss.

<sup>72</sup> DE REINA TARTIERE: ob. cit. (*Principios registrales...*), p. 31, no estamos ante simples parámetros orientadores carentes de juridicidad, ni meras expresiones técnicas de carácter propedéutico. Se trata de auténticas normas jurídicas cuya formulación ha sido convencionalmente abreviada; MOLINA ALVARADO: ob. cit., p. 96, funcionan como criterio ordenador para la sistematización y comprensión de la disciplina.

<sup>73</sup> URDANETA FONTIVEROS: ob. cit. («Los principios inmobiliario...»), p. 713.

<sup>74</sup> MOISSET DE ESPANÉS: ob. cit., p. 15.

<sup>75</sup> URDANETA FONTIVEROS: ob. cit. («Los principios inmobiliario...»), p. 711.

<sup>76</sup> *Ibíd.*, p. 713.

legalidad y tracto sucesivo<sup>77</sup>. Algunos de tales principios se refieren a los efectos de la inscripción<sup>78</sup> en tanto otros a los requisitos de la inscripción<sup>79</sup>. Veamos brevemente cada uno de ellos.

i. Principio de rogación<sup>80</sup>: El principio de rogación o de instancia supone que el procedimiento registral solo puede ser iniciado a instancia de parte<sup>81</sup>; se plasma en las normas que exigen petición de parte interesada para lograr la matriculación de la cosa, objeto del derecho real; o, posteriormente, obtener la mutación de las situaciones jurídicas reales que ya se encuentran registradas<sup>82</sup>. Consagrado en el artículo 4 de la Ley del Registro Público y del

<sup>77</sup> MOISSET DE ESPANÉS: ob. cit., pp. 16-43, reseña además la fe pública registral –en su doble aspecto, formal y material– y la legitimación para obrar que provoca la transmisión de una relación jurídica real, aspecto que se vincula con la titularidad registral y con la posibilidad de disponer del derecho. El autor agrega el principio de «inscripción». No obstante, véase indicando que dicho principio en el Derecho venezolano la ley no lo menciona expresamente por lo que duda de su existencia en nuestro ordenamiento; URDANETA FONTIVEROS: ob. cit. («Los principios inmobiliario...»), p. 714.

<sup>78</sup> Véase: GARCÍA CONI y FRONTINI: ob. cit., p. 129, siguiendo a GARCÍA Y GARCÍA cita la inscripción, legitimación, inoponibilidad, fe pública, prioridad y publicidad.

<sup>79</sup> Ídem., cita autenticidad, rogación, consentimiento, trato sucesivo, legalidad y especialidad.

<sup>80</sup> Véase: URDANETA FONTIVEROS: ob. cit. («Los principios inmobiliario...»), pp. 726-729; DE REINA TARTIERE: ob. cit. (*Principios registrales...*), pp. 215-245.

<sup>81</sup> GÓMEZ GÁLIGO y DEL POZO CARRASCOSA: ob. cit., p. 133, salvo en aquellos supuestos excepcionales en que el registrador puede actuar de oficio; CANO TELLO: ob. cit., pp. 127 y 128, la iniciación del procedimiento registral tiene lugar a instancia de la parte interesada salvo casos excepcionales; GARCÍA CONI y FRONTINI: ob. cit., p. 149, la actividad del registrador no puede ser espontánea sino impulsada; FAZIO DE BELLO: ob. cit., p. 131, la situación registral solo varía a pedido de parte; URDANETA FONTIVEROS: ob. cit. («Los principios inmobiliario...»), p. 726, mediante solicitud dirigida al registrador éste pone en marcha el procedimiento.

<sup>82</sup> MOISSET DE ESPANÉS: ob. cit., p. 28; MOLINA ALVARADO: ob. cit., pp. 99 y 100, significa que el registro no se realiza de oficio sino a solicitud de parte, la sola presentación del respectivo título o documento, origina el registro. Además de la petición de la parte interesada las anotaciones registrales también tienen cabida por orden de una decisión pública adoptada por autoridad judicial o administrativa. El registrador no puede realizar inscripciones de oficio; DE REINA TARTIERE: ob. cit. (*Derecho Registral...*),



Notariado: «La presentación de un documento dará por iniciado el procedimiento registral, el cual deberá ser impulsado de oficio hasta su conclusión, siempre que haya sido debidamente admitido». Las variaciones del Registro no se producen arbitrariamente, resulta necesario que se cumpla una serie de actos de trámite denominados «procedimiento registral»<sup>83</sup> y éste no puede iniciarse de oficio; sin solicitud previa al Registro por interesado o autoridad<sup>84</sup>. Un ejemplo de este último vendría dado por la «anotación preventiva» con el objeto de dar a conocer que se ha entablado una demanda sobre el inmueble respectivo<sup>85</sup>.

También denominado «de la voluntariedad» o «principio de instancia». Se alude indirectamente a este principio en los artículos 1913, 1925 y 1926 del Código Civil. El procedimiento registral se inicia a solicitud de parte interesada, tiene un carácter rogado, la solicitud puede ser verbal o escrita y se requiere la presentación del documento. La presentación no es un acto personalísimo. Una vez presentado se emite una constancia de recepción y los interesados pueden desistir<sup>86</sup>. El registrador no efectúa asientos si no le es solicitado.

ii. Principio de prioridad<sup>87</sup> (artículos 5 de la Ley del Registro Público y del Notariado y 1924, 1896 y 1897 del Código Civil): En virtud del principio de la prioridad, todo título o acto ingresado en el Registro, incluso cuando luego reciba una calificación desfavorable pero se anote suspensiva o provisionalmente, prevalece sobre cualquier otro que se presente con posterioridad<sup>88</sup>. De acuerdo con el artículo 5 de la Ley del Registro Público y del Notariado, todo

---

pp. 40 y 41, el procedimiento registral se inicia a instancia de parte. Y en su vertiente negativa las inscripciones y anotaciones se cancelan mediante solicitud.

<sup>83</sup> DE REINA TARTIERE: ob. cit. (*Principios registrales...*), p. 215.

<sup>84</sup> *Ibíd.*, p. 225.

<sup>85</sup> Véase: URDANETA FONTIVEROS: ob. cit. (*Estudios de Derecho...*), pp. 142-183.

<sup>86</sup> Véase sobre el desistimiento: SCOTTI: ob. cit., pp. 107-117, la figura opera siempre que no haya acontecido la inscripción definitiva (p. 115).

<sup>87</sup> Véase: URDANETA FONTIVEROS: ob. cit. («Los principios inmobiliario...»), pp. 729-735; DE REINA TARTIERE: ob. cit. (*Principios registrales...*), pp. 137-157.

<sup>88</sup> DE REINA TARTIERE: ob. cit. (*Derecho Registral...*), p. 81; FAZIO DE BELLO: ob. cit., pp. 137-140.

documento que ingrese al Registro deberá inscribirse u otorgarse con prelación a cualquier otro presentado posteriormente<sup>89</sup>, salvo las excepciones establecidas en dicha Ley.

También denominado «principio de antelación», es una aplicación del aforismo «primero en el tiempo, mejor en el derecho». El acto que primero ingrese en el Registro se antepone a cualquier otro, la prioridad no se establece en función de la cronología de los títulos, sino de los asientos registrales. El principio es el método de solución de los conflictos en relación con la concurrencia de titularidad de los derechos reales<sup>90</sup>. En tal sentido, el registro contribuye a resolver los problemas de titularidad con base en el criterio de la prioridad<sup>91</sup>. El acto que primero se registra tiene preferencia sobre cualquier otro que se

---

<sup>89</sup> DE REINA TARTIERE: ob. cit. (*Principios registrales...*), p. 137, todo derecho que se inscribe goza de una posición concreta, decidida de ordinario por su momento de presentación.

<sup>90</sup> DE REINA TARTIERE: ob. cit. (*Derecho Registral...*), p. 39, de manera que quien primero inscribe cerrará el paso a los que vienen después; GARCÍA CONI y FRONTINI: ob. cit., p. 155, el apotegma jurídico *prior tempore, potior iure* –primero en el tiempo, poderoso en el derecho– que preside lo concerniente a la metodología registral, tiene rancio abolengo en el campo del Derecho; JEREZ DELGADO: ob. cit., p. 11, El principio de prioridad, formulado bajo la máxima *prior tempore, potior iure*, rige el orden en el que el registrador de la propiedad ha de ir despachando los documentos; URDANETA FONTIVEROS: ob. cit. («Los principios inmobiliario...»), p. 731, la regla *prior in tempore, potior in iure* –el primero en el tiempo es mejor en el derecho– constituye el criterio ordenador de los derechos reales en el Derecho Civil. Es decir, el derecho que nace primero, en principio, es preferente a los que le siguen, y en su caso, los excluye.

<sup>91</sup> Véase: MOISSET DE ESPANÉS: ob. cit., p. 3. Ese conflicto de intereses debe ser contemplado por el Derecho, y no siempre es resuelto de la misma manera. La publicidad contribuye, en cierta forma, a dar solución a este conflicto, brindando protección a los terceros que depositan su confianza en la situación hecha pública por el Registro; DOMÍNGUEZ GUILLÉN: ob. cit. («Entre los derechos...»), pp. 68 y 69, La posibilidad de conflicto respecto a la titularidad del derecho real se resuelve con base en la prioridad en el registro. Mientras que en materia de derechos reales si se trata de bienes sometidos a publicidad registral prevalece el derecho real de fecha anterior (artículo 1924 del Código Civil), y en cuanto a bienes muebles la posesión hace presumir el título (artículo 1162 *eiusdem*).

inscriba con posterioridad<sup>92</sup>. Pues la inscripción se hará de acuerdo al orden en que sean solicitadas, no siendo posible alterar dicho orden. Los títulos inscritos en primer lugar, gozan de privilegio o superioridad de rango frente

<sup>92</sup> Véase: Juzgado Superior Segundo en lo Civil, Mercantil, del Tránsito, Trabajo y Menores de la Circunscripción Judicial del estado Mérida, sent. 15-09-04, exp. 01515, «Ahora bien, considera esta superioridad, conforme a lo sostenido en la sentencia recurrida que, ante este conflictos de derechos de dominio sobre un mismo inmueble entre dos causahabientes de un autor común, en el que uno de ellos, el demandante, funda su invocado derecho de copropiedad en instrumento registrado y, el otro, el demandado, sustenta que la propiedad ya fue objeto de partición efectuada mediante documento registrado, debe prevalecer la primera en aplicación del principio de la inoponibilidad consagrado en nuestra legislación por el artículo 1924 del Código Civil, cuyo tenor es el siguiente: ‘Los documentos, actos y sentencias que la Ley sujeta a las formalidades del registro y que no hayan sido anteriormente registrados, no tienen efecto alguno contra terceros que, por cualquier título, hayan adquirido y conservado derechos sobre el inmueble’. La Sala de Casación Civil de la extinta Corte Suprema de Justicia, en sentencia de fecha 19 de noviembre de 1986, dictada bajo ponencia del magistrado Dr. Adán Febres Cordero, en un caso análogo al que nos ocupa, se pronunció ampliamente sobre la situación jurídica que se examina, en los términos siguientes: ‘De acuerdo a la normativa civil pura, en todos estos supuestos de conflictos de derechos planteados entre dos causahabientes debería resolverse a favor del primer causahabiente, pues siendo primero en el tiempo es mejor en el derecho *–prior tempore, potior iure–*’. Según la doctrina, al mismo resultado se llegaría si se enfoca el problema desde otro ángulo. En efecto, si se ha realizado una primera enajenación, en cuya virtud se ha desprendido su autor del derecho de propiedad, es obvio que, desprovisto del atributo de disponer, ya no podría volver a enajenar a otro sujeto el mismo derecho u otro incompatible con el primeramente dispuesto, pues nadie puede transmitir un derecho que no tiene, ni constituir un derecho sobre la base de otro que actualmente no le pertenece. Sin embargo, la anterior solución es radicalmente distinta de acuerdo con los efectos jurídicos del sistema registral venezolano. En efecto, verificada una doble enajenación, el segundo o ulterior causahabiente que se adelanta a registrar su título adquisitivo, o que es único en hacerlo, deviene en titular del derecho enajenado a su favor, en detrimento del primer causahabiente que, siendo civilmente verdadero titular, es despojado de su titularidad por haber sido negligente o descuidado en transcribir su propio título de adquisición, todo lo cual está implícito en la frase ‘no tiene ningún efecto contra terceros’ que utiliza el artículo 1924 del Código Civil, al consagrar en nuestra legislación el llamado principio de la inoponibilidad. Como lo resume MESSINEO, la Ley ‘atribuye a la transcripción una función discriminadora entre varios derechos

a otros que se presenten posteriormente. Es por medio de este principio de la prioridad o superioridad que se fija el grado de la hipoteca. Tal principio premia la celeridad y eficacia de quien inscribe con oportunidad el título contenido en el acto<sup>93</sup>.

iii. Principio de especialidad<sup>94</sup> (artículo 6 de la Ley del Registro Público y del Notariado y 1913, 1914 y 1918 del Código Civil): En virtud de tal principio se impone la necesidad de que se identifique el cuerpo principal sobre

---

en conflicto o concurrentes que implica la derogación del principio de prioridad que operaría en favor del derecho subjetivo del primer causahabiente, y de preferencia al derecho subjetivo del segundo o ulterior causahabiente'. Y según Ángel CRISTÓBAL MONTES, el ordenamiento registral provoca, en el supuesto de incompatibilidad o conflicto entre derechos, una readaptación en el sentido civilista puro del principio *prior tempore, potior iure*, pues en el caso de conflicto entre un título inscrito y otro no inscrito, lo que se toma en consideración para atribuir el derecho a uno de los causahabientes de un mismo autor, no es la prioridad de fecha de adquisición, sino la prioridad en la transcripción del título; es preferido en la adquisición aquel que se adelantó en la toma de la razón registral o aquel que únicamente registró. En síntesis, según el sistema registral venezolano, no es el orden cronológico de los actos adquisitivos, sino el orden cronológico de las anotaciones registrales (...) En el caso de autos, de acuerdo a los hechos establecidos por la recurrida, a pesar de que (...) es primer causahabiente (...) porque adquirió los bienes objeto de la acción reivindicatoria por documento autenticado de (...) 1981; sin embargo, el actor (...) aun cuando es segundo o ulterior causahabiente (...) deviene en titular del derecho de propiedad enajenado en su favor, porque registró su título adquisitivo (...) de 1982, en detrimento de (...) que, siendo civilmente titular, es sin embargo despojada de esa titularidad por haber sido negligente o descuidada en no inscribir oportunamente su propio título de adquisición. Es la interpretación que resulta de aplicar el artículo 1924 del Código Civil, precepto clave que sanciona el llamado principio de la inoponibilidad de lo no inscrito o la también llamada fuerza preclusiva o negativa de publicidad registral».

<sup>93</sup> MOLINA ALVARADO: ob. cit., p. 100.

<sup>94</sup> Véase: URDANETA FONTIVEROS: ob. cit. («Los principios inmobiliario...»), pp. 735-738; DE REINA TARTIERE: ob. cit. (*Principios registrales...*), pp. 175-213; MOLINA ALVARADO: ob. cit., pp. 98 y 99, Se fundamenta este principio en el hecho de que a cada unidad inmueble se le debe asignar un folio único, y en ese folio se deben consignar de manera cronológica toda la historia jurídica del respectivo bien; FAZIO DE BELLO: ob. cit., pp. 131 y 132.

el que ha de recaer el derecho real<sup>95</sup>. Atiende a la necesidad de determinar y concretar los derechos reales inmobiliarios en todos sus elementos característicos<sup>96</sup>. Dispone expresamente el artículo 6 de la Ley del Registro Público y del Notariado que los bienes y derechos inscritos en el Registro, deberán estar definidos y precisados respecto a su naturaleza, titularidad, contenido y limitaciones. Igualmente conocido como «principio de identificación»: atiende a la necesidad de determinar y concretar los derechos reales inmobiliarios en todos sus elementos característicos<sup>97</sup>.

iv. Principio de consecutividad o tracto sucesivo<sup>98</sup> (artículo 7 de la Ley del Registro Público y del Notariado): Según tal principio, es necesario para la inscripción, que cada nueva titularidad se sustente en la anterior directa o indirectamente<sup>99</sup>. Se trata de esta manera de establecer la continuidad registral

<sup>95</sup> DE REINA TARTIERE: ob. cit. (*Derecho Registral...*), p. 40; GARCÍA CONI y FRONTINI: ob. cit., pp. 189-221; JEREZ DELGADO: ob. cit., p. 2, la correcta identificación de las fincas, en cuanto a sus linderos, ubicación y cabida. Los datos de hecho, tan esencialmente relacionados con la realidad material del inmueble, aparecen reflejados de diversos modos en el plano jurídico; CANO TELLO: ob. cit., p. 119, se precisa individualizar el inmueble y especificar los derechos constituidos sobre tal; DE REINA TARTIERE: ob. cit. (*Principios registrales...*), p. 175, el principio de la especialidad o determinación es el menos estudiado orgánicamente.

<sup>96</sup> URDANETA FONTIVEROS: ob. cit. («Los principios inmobiliario...»), p. 735.

<sup>97</sup> Véase: CSJ/SPA, sent. 11-06-87, se sostuvo que la omisión o la inexactitud de las indicaciones mencionadas en los artículos 1913 y 1914 del Código Civil no daña la validez del registro, a menos que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1918 de dicho Código «exista una absoluta incertidumbre en la identificación del inmueble de que se trata, cuestión esta a dilucidarse –como es lógico– en juicio ordinario contencioso» (consultada en: CALVO BACA, Emilio: *Derecho Registral y Notarial*. Ediciones Libra. Caracas, 1997, pp. 398-400).

<sup>98</sup> Véase: URDANETA FONTIVEROS: ob. cit. («Los principios inmobiliario...»), pp. 738-744; DE REINA TARTIERE: ob. cit. (*Principios registrales...*), pp. 159-173; DE REINA TARTIERE: ob. cit. (*Derecho Registral...*), pp. 93-101.

<sup>99</sup> DE REINA TARTIERE: ob. cit. (*Derecho Registral...*), p. 39; GÓMEZ GÁLLIGO y DEL POZO CARRASCOSA: ob. cit., p. 124, se debe procurar en el historial jurídico de cada inmueble una continuidad ininterrumpida de las adquisiciones sucesivas, ordenando cronológicamente una tras otras. De manera que el titular registral que hoy adquiere un derecho, será el mismo titular registral que mañana lo transmitirá; GARCÍA CONI

de titularidades, es decir, el perfecto encadenamiento que conduzca desde el titular actual, a través de cada uno de sus antecesores, hasta la persona que era titular del derecho en el momento de matricularse el inmueble, de modo tal que se refleje íntegramente la historia jurídica de la finca<sup>100</sup>.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 7 de la Ley del Registro Público y del Notariado, en los asientos existentes en el Registro, relativos a un mismo bien, deberá resultar una perfecta secuencia y encadenamiento de las titularidades del dominio<sup>101</sup> y de los demás derechos registrados, así como la

---

y FRONTINI: ob. cit., pp. 175-187; JEREZ DELGADO: ob. cit., p. 14, Conforme al principio de tracto sucesivo, los asientos del Registro de la propiedad deben estar concatenados, de forma que cada adquisición o modificación jurídico-real traiga su causa del titular anteriormente inscrito; Corte Federal y de Casación, sent. 23-05-60, el tracto sucesivo es el «principio sobre el cual descansa la consistencia de la titularidad desde el punto de vista registral» tomada de: VEGAS ROLANDO: ob. cit. (*Jurisprudencia Inmobiliaria...*), p. 269.

<sup>100</sup> MOISSET DE ESPANÉS: ob. cit., p. 39; MOLINA ALVARADO: ob. cit., p. 99, Solo quien aparece inscrito como propietario puede realizar actos de disposición. Se debe indicar en los títulos de adquisición la procedencia inmediata del dominio o del derecho respectivo, con el fin de que aparezca como sujeto activo del registro su verdadero titular; CANO TELLO: ob. cit., p. 269, impone que para que pueda inscribirse un acto en el registro la persona del transmitente figure como titular del mismo.

<sup>101</sup> Véase: CSJ/SPA, sent. 23-11-89, exp. N.º 5765, El requerimiento de la cita del documento inmediato de adquisición es una condición de cumplimiento indispensable que «presupone el que no pueda sustituirse la mención del documento inmediato de adquisición y alegar en su lugar como causa la herencia supuestamente originada a raíz de la adquisición hecha por un causante remoto 136 años antes, aludiéndose así el mantenimiento del tracto sucesoral, principio consagrado en el artículo 77 citado y según el cual la propiedad se transmite sucesivamente de causante a causahabiente hasta el causante más remoto, debiendo constar cada traslado en los asientos de registro. Las deficiencias detectadas en materia de registro público han determinado la inclusión legal y observación del cumplimiento de este principio mediante la legislación del ramo. De ahí que no baste que el transferente de la propiedad inmobiliaria aduzca simplemente la herencia como causa de adquisición si no comprueba que ha adquirido mediante documento inmediato propio, y de un causante que a su vez haya habido de un verdadero propietario», criterio ratificado por la misma Sala sent. del 09-02-89; citadas en: CALVO BACA: ob. cit. (*Derecho Registral...*), 1997, pp. 451-463.

correlación entre las inscripciones y sus modificaciones<sup>102</sup>, cancelaciones y extinciones<sup>103</sup>. Tiene un aspecto subjetivo: identidad entre el que otorga y el que aparece como titular en el registro; y un aspecto objetivo: identidad

<sup>102</sup> Véase: CSJ, sent. del 28-06-82, a título de ejemplo: «... no puede protocolizarse un documento que verse, aunque solo sea en parte, sobre bienes ya enajenados por acto judicial registrado, porque ello sería crear una doble titularidad sobre tales bienes, no admitida por la ley...», citada en: VEGAS ROLANDO: ob. cit. (*Jurisprudencia Inmobiliaria...*), pp. 301 y 302, también citada en Resolución del Ministerio de Justicia del 13-06-90, se omite referencia a la Sala.

<sup>103</sup> Véase: Corte Segunda de lo Contencioso-Administrativo, sent. del 12-08-09, exp. AP42-N-2004-002111, [http://historico.tsj.gob.ve/tsj\\_regiones/decisiones/2009/agosto/1478-12-AP42-N-2004-002111-2009-1457.html](http://historico.tsj.gob.ve/tsj_regiones/decisiones/2009/agosto/1478-12-AP42-N-2004-002111-2009-1457.html), El principio de tracto sucesivo «es un presupuesto esencial del procedimiento registral, cuyo tenor se desprende del artículo 11 de la Ley del Registro y del Notariado Público *ratione temporis* aplicable en este caso, el cual señala: ‘Artículo 11.- De los asientos existentes en el Registro, relativos a un mismo bien, deberá resultar una perfecta secuencia y encadenamiento de las titularidades del dominio y de los demás derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones y extinciones’. Ahora bien, el principio de tracto sucesivo tiene por finalidad preservar el orden regular de los títulos registrales sucesivos, de forma tal que todos los actos y dispositivos formen una sucesión perfecta, apareciendo registrados como si se derivaran unos de los otros. Asimismo, de acuerdo con este principio, para que pueda ser registrado un acto hace falta que la persona que en él aparezca como disponente, figure en el Registro como titular actual en el momento de procederse a la inscripción de aquél, lo cual evidencia su contenido claramente formal (*vid.* CALVO BACA: ob. cit., p. 71). En cuanto al principio del tracto sucesivo, la Corte Segunda de lo Contencioso-Administrativo observa que el mismo está dirigido a garantizar la continuidad de las transferencias registrales de dominio, para utilizar la expresión común en el foro, ‘el transfiriente de hoy sea el adquirente de ayer y que el titular registral actual sea el transfiriente de mañana’. Sobre el alcance y extensión de este principio, ya la Sala Político-Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia ha establecido lo siguiente: ‘... la calificación hecha por el registrador debe recaer exclusivamente sobre el documento presentado para su registro y sobre su relación con el título anterior de adquisición. En cambio no está el registrador autorizado por la Ley para remontarse más allá de éste con el fin de indagar, a su vez, sobre su validez; cuando este título fue presentado para su protocolización, debió sufrir el correspondiente examen por parte del registrador; una vez inscrito su validez y corrección se presumen. Es por ello que el artículo 77 (89, en el presente caso) solo exige, literalmente, el registro de ese título, pues con ello se garantiza la continuidad registral’ (sents. del 14-08-89 y 04-07-00). Criterio este último que ha sido ratificado

entre el derecho que se pretende inscribir o del cual se deriva y el que aparece en el Registro. Ha sido constante el criterio de la jurisprudencia venezolana en el sentido de que los poderes de calificación<sup>104</sup> del registrador, en relación con el tracto sucesivo, se circunscriben al examen de que el documento presentado se corresponde con el título inmediatamente anterior y no con otros documentos conexos o más remotos y de que está facultado para evaluar si realmente, por una parte, lo que se invoca como título inmediato o mediato, constituye tal<sup>105</sup> y, por la otra, si coincide armónica y coherentemente el contenido de estos con el que se pretende registrar<sup>106</sup>. El criterio de que excede

---

en sentencia de la Sala Político-Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia N.º 600 (...) y más recientemente (TSJ/SPA, sent. N.º 1423, del 06-06-06) donde se sostuvo lo siguiente: ‘... Precisamente, en función de lo expresado, es que esta Sala ha señalado que el examen hecho por el registrador debe ser, en principio, respecto al documento presentado para su registro y sobre su relación con el título anterior de adquisición. Y que por lo tanto, no está el registrador habilitado por la Ley para remontarse más allá de éste, con el fin de indagar, a su vez, sobre su validez. Debido a que estando ya registrado ese título inmediato y, de suyo, presumiéndose su validez y corrección, la oportunidad en que debió ser analizada la conformidad con el orden jurídico registral de tales elementos, era cuando se pretendía el registro del mismo, y no precisamente en esta oportunidad –sin perjuicio, por supuesto, que se ataque su nulidad por ante la jurisdicción ordinaria, a tenor del artículo 40-A de la Ley de 1978, artículo 41 de la vigente Ley de 2001–’.

<sup>104</sup> Véase sobre la función de calificación: SCOTTI: ob. cit., pp. 27-49, la calificación es el pronunciamiento que corresponde hacer al funcionario registral idóneo para tal finalidad, en virtud del cual queda determinado, en cada caso, si el título presentado reúne las condiciones exigidas por la normativa respectiva, o por el contrario faltan algunos elementos o requisitos (p. 27).

<sup>105</sup> Véase: CSJ/SPA, sent. del 14-08-91, exp. 6451, «los títulos supletorios no pueden servir de título inmediato de adquisición de la propiedad, que pretende enajenarse», consultada en: CALVO BACA: ob. cit. (*Derecho Registral...*), 1997, p. 506.

<sup>106</sup> Véase: TSJ/SPA, sent. N.º 600, citada *supra*; CSJ/SPA, sent. del 14-08-89, exp. 3908, «Deberá, pues, verificar si en el documento presentado se menciona el título inmediato de adquisición del derecho y si ese título se encuentra registrado, a fin de determinar si entre uno y otro documento existe la debida secuencia que permite asegurar la continuidad registral; el derecho transferido o gravado en el nuevo documento debe ser el mismo derecho adquirido mediante el inmediato anterior, ambos documentos deben referirse al mismo objeto, o uno debe estar comprendido dentro del otro; el sujeto que transfiere o grava el derecho debe ser el mismo



al ámbito de competencia de los registradores la emisión de un pronunciamiento sobre la nulidad o anulabilidad de los actos y negocios jurídicos, es de larga data en nuestra jurisprudencia<sup>107</sup>.

que lo adquirió anteriormente –titular registral–; el documento que se pretende registrar debe contener un acto susceptible de producir la transferencia o gravamen del derecho. Es claro, pues, que la calificación hecha por el registrador debe recaer exclusivamente sobre el documento presentado para su registro y sobre su relación con el título anterior de adquisición. En cambio no está el registrador autorizado por la Ley para remontarse más allá de este con el fin de indagar, a su vez, sobre su validez; cuando este título fue presentado para su protocolización, debió sufrir el correspondiente examen por parte del registrador; una vez inscrito su validez y corrección se presumen. Es por ello que el artículo 77 solo exige, literalmente, el registro de ese título, pues con ello se garantiza la continuidad registral», tal criterio fue ratificado en diversas decisiones por la SPA, las cuales pueden consultarse en la reseña de jurisprudencia de la CSJ sobre Registro Público de 1987 a 1997, contenida en: CALVO BACA: ob. cit. (*Derecho Registral...*), 1997, pp. 391-582.

<sup>107</sup> Esto es, cabe preguntarse si cuando el registrador analiza documentos remotos de adquisición en el tracto sucesivo, ¿es lícito rechazar un nuevo documento que se basa en ese asiento registral, aduciendo para el rechazo, no una discordancia entre el contenido del nuevo documento y el del citado en este como documento inmediato de adquisición, sino alguna circunstancia previa o anterior en la cadena o, incluso, tangencial a la misma? Desde 1989 la SPA sostiene y ello se mantiene vigente hasta la actualidad (véase: CSJ/SPA, sent. del 14-08-89, citada *supra*), que incurre en usurpación de funciones y en incompetencia manifiesta. Véase en el mismo sentido: TSJ/SPA, sent. N.º 74, del 23-01-03; Corte Segunda de lo Contencioso-Administrativo, sent. del 23-07-08, exp. AP42-N-2004-002201, [http://historico.tsj.gob.ve/tsj\\_regiones/decisiones/2008/julio/1478-23-AP42-N-2004-002201-2008-1387.html](http://historico.tsj.gob.ve/tsj_regiones/decisiones/2008/julio/1478-23-AP42-N-2004-002201-2008-1387.html), sobre el principio del tracto sucesivo, la TSJ/SPA, sent. N.º 649, del 15-03-06, ha establecido lo siguiente: «... el principio del tracto sucesivo, [es] conforme al cual debe reflejarse en el registro, de manera ordenada, la sucesión de derechos que recaigan sobre un mismo bien. La previsión legal de este principio tiene por finalidad, otorgar certeza jurídica *erga omnes* de lo que se transmite, así como, en cuanto a su titularidad, naturaleza, situación, linderos y medidas, o cuando menos parte del bien descrito en el título de adquisición, impidiendo que a través del Registro puedan alterarse, a voluntad de los particulares, los elementos y características del inmueble que identifican. De esta forma, la aplicación de la mencionada disposición implica que una vez presentado el título inmediato anterior, el funcionario registral le corresponde verificar la identidad lógica que debe existir entre éste y el título que se pretende registrar, pues solo así puede asegurarse el tracto sucesivo de los derechos que se enajenan sobre el respectivo inmueble». En este mismo orden de ideas,

v. Principio de legalidad<sup>108</sup> (artículos 8, 18.1, 40 y 41 de la Ley del Registro Público y del Notariado): El denominado «principio de legalidad» se fundamenta en la necesidad de ajustar todo acto a los recaudos legales establecidos<sup>109</sup>; se relaciona con la función calificadora del registrador<sup>110</sup>. El principio

---

se aprecia del artículo 40 de la Ley del Registro Público y del Notariado tantas veces aludida, lo siguiente: 'Artículo 40.- Al momento de calificar los documentos, el registrador titular se limitará exclusivamente a lo que se desprenda del título y a la información que conste en el Registro, y sus resoluciones no prejuzgarán sobre la validez de título ni de las obligaciones que contenga'. De lo anterior se colige que la función calificadora que deben desempeñar los registradores se circunscribirá únicamente a lo que se derive del título cuya inscripción se ha solicitado y a la información que conste en el Registro, y sus resoluciones no prejuzgarán sobre la validez del título inscribible ni de las obligaciones que el mismo contenga (...) En concordancia con lo antedicho, observa esta Corte que por mandato del artículo 41 de la Ley de Registro y Notariado Público tantas veces aludida, en el caso de que los títulos que le sean presentados a la autoridad administrativa registral para su inscripción contengan actos o negocios jurídicos que sean nulos o anulables conforme a lo que establece la Ley, deberán ser anulados mediante sentencia judicial definitivamente firme, quedando fuera del ámbito de competencia de los registradores la facultad de emitir pronunciamiento alguno sobre la nulidad o anulabilidad de los actos y negocios jurídicos que contengan los títulos cuyo registro sea solicitado, por lo que la negativa que manifieste el registrador en la calificación del título cuyo registro le haya sido demandado no puede fundamentarse en la existencia de aspectos que vayan más allá de los requisitos formales en los cuales debe fundar su decisión al momento de realizar la inscripción peticionada por los ciudadanos»; CSJ/SPA, sent. del 14-12-87, «Si el título inmediato de adquisición de la propiedad que se desee vender adolece de defectos que impidiesen su registro, el registrador ha debido abstenerse de protocolizarlo; pero después de registrado, ya el propio registrador, no puede negarle validez porque ello equivaldría a declararlo nulo, lo cual escapa a su competencia», consultada en VEGAS ROLANDO: ob. cit. (*Jurisprudencia Inmobiliaria...*), p. 253.

<sup>108</sup> Véase: URDANETA FONTIVEROS: ob. cit. («Los principios inmobiliario...»), pp. 744-767; DE REINA TARTIERE: ob. cit. (*Principios registrales...*), pp. 247-294.

<sup>109</sup> SCOTTI: ob. cit., p. 21, se funda en la necesidad de que los asientos registrales concuerden con la realidad jurídica externa al registro, evitando que ingresen documentos carentes de autenticidad; GARCÍA CONI y FRONTINI: ob. cit., pp. 223-256; FAZIO DE BELLO: ob. cit., p. 132, es un principio que le da base a la inscripción y consiste en un análisis previo de los documentos inscribibles.

<sup>110</sup> Véase: TSJ/SPA, sent. N.º 600, citada *supra*, «Que ciertamente ha sido constante la jurisprudencia con relación a la naturaleza y alcance de los poderes calificadores

del registrador, circunscribiendo los mismos al examen del instrumento presentado para su registro, en función de su correspondencia lógica en cuanto a los datos que lo identifican, con el título inmediatamente anterior de adquisición, y no con otros documentos remotos... Por lo que si bien es una obligación del registrador, atendiendo al principio de legalidad, someter a examen el documento presentado con el fin de determinar si es o no registrable de conformidad con lo previsto en la Ley de Registro Público, pues con ello procura la plena concordancia entre el mundo real y los asientos a los fines de garantizar la seguridad jurídica. Sin embargo, no es menos cierto que la calificación que efectúe debe recaer, en principio, sobre el documento presentado para su registro y su relación con el título anterior de adquisición, sin tener que remontarse más allá de este último, con el fin de indagar, a su vez, sobre su validez; toda vez que cuando este título inmediato y ya registrado fue presentado para su protocolización, se supone que debió sufrir el correspondiente examen por parte del registrador y, una vez inscrito, su validez y corrección se presumen»; TSJ/SPA, sent. N.º 1074, del 13-08-02, el principio de legalidad «en su concepción original, faculta a los registradores a examinar y dictaminar sobre los documentos, inclusive aun cuando han sido autorizados por otros funcionarios encargados de darles autenticidad o fe pública, para negar o permitir la inscripción del respectivo título. De este modo, se impide el acceso de títulos defectuosos, inválidos o imperfectos. Cuando este principio está consagrado de manera plena, la función calificadora que éstos ejercen, los faculta para revisar, entre otras cosas, la competencia del funcionario que autorizó el acto, la autenticidad del documento, el cumplimiento de sus requisitos formales, la capacidad de las partes, las prohibiciones legales, la legitimación de los representantes, la legitimación de los órganos de las personas jurídicas, la capacidad para disponer de los otorgantes, las dimensiones de los bienes y cualesquiera otras similares o análogas. En Venezuela, sin embargo, esta función se encuentra muy restringida y por tanto al registrador solo le está permitido examinar si respecto del documento o acto a inscribirse existe o no una prohibición registral de las enumeradas taxativamente en el artículo 52 *eiusdem*, o si el título expresado en el acto a inscribirse como título inmediato de adquisición de los derechos reales, está o no registrado, o si es o no registrable con inmediata anterioridad. Es decir, que por lo restringido de la función que se analiza solo pueden ser examinadas circunstancias de forma o externas al contenido del acto, mas no sus elementos materiales o de fondo»; Corte Segunda de lo Contencioso-Administrativo, sent. del 23-07-08, citada *supra*, «Corresponde a los registradores en atención al principio de legalidad inmobiliario-registral, el deber de verificar si se han observado las condiciones requeridas para la validez de los actos sujetos a registro; si los documentos han sido redactados con perspicuidad y precisión y si se encuentran revestidos de las formalidades legales. La actividad registral se encuentra regida por el principio de

se asocia con las facultades que tiene para analizar los documentos que se presentan para su inscripción, y aceptarlos, observarlos o rechazarlos<sup>111</sup>. Dicho funcionario debe analizar las formas extrínsecas, y también los aspectos del contenido del acto que se vinculen con el tracto sucesivo y la legitimación de disponer, como así también cualquier otro defecto que pueda provocar una nulidad manifiesta<sup>112</sup>. Atendiendo a la redacción del artículo 8 de la Ley del Registro Público y del Notariado, solamente se inscribirán en el registro los títulos que reúnan los requisitos de fondo y forma establecidos por la Ley. En atención a este principio el registrador debe examinar si se han observado las condiciones requeridas para la validez de los actos sujetos a registro, los asientos solamente se hacen previo control de la conformidad con la Ley<sup>113</sup>.

---

legalidad, en virtud del cual solo tienen acceso al Registro los documentos válidos, es decir, aquellos que llenan los extremos legales. Dicho principio se encuentra establecido en el artículo 12 de la Ley de Registro y Notariado Público de fecha 13 de noviembre de 2001 *ratione temporis* aplicable al caso bajo estudio, la cual dispone lo siguiente: 'Artículo 12.- Solo se inscribirán en el Registro los títulos que reúnan los requisitos de fondo y forma establecidos por la ley'. Visto lo anterior se aprecia que los registradores públicos tienen el deber de admitir o rechazar los documentos que se le presentan para su inscripción y que ellos deberán rechazar los títulos defectuosos y registrar solo aquellos que cumplan con las formalidades exigidas. En este mismo orden de ideas, es menester señalar que la función calificadora atribuida a los registradores, se deriva del aludido principio de legalidad, y que la calificación registral radica en el examen que debe hacer el registrador de la validez externa e interna de los títulos que se presentan al Registro para ser inscritos».

<sup>111</sup> MOISSET DE ESPANÉS: ob. cit., pp. 34 y 35; DE REINA TARTIERE: ob. cit. (*Derecho Registral...*), p. 41, es una concreción o manifestación del sometimiento de los poderes públicos al Estado de Derecho. También se denomina principio de autenticidad en lo formal y el Registro en lo sustantivo debe controlar la legalidad de los actos que se le presentan.

<sup>112</sup> MOISSET DE ESPANÉS: ob. cit., p. 38.

<sup>113</sup> Véase: Corte Segunda de lo Contencioso-Administrativo, sent. del 12-08-09, citada *supra*; CSJ/SPA, sent. del 07-06-90, exp. 5617, el registrador es «... guardián de los derechos inmobiliarios y para cumplir esa misión no puede ser un simple fedatario, un espectador que se limita a dar autenticidad o solemnidad al acto, mediante la identificación de los otorgantes y la verificación de haberse cumplido los requisitos de mera forma, sino que su función va más allá cuando se trata de actos relativos a inmuebles: verificar que lo que se declara es lo mismo que consta y aparece en el

Como base en la normativa de este principio también debe tomarse en cuenta el contenido de los siguientes artículos de la Ley del Registro Público y del Notariado: a. 18.1: «... Son deberes de los registradores o registradoras titulares: 1. Admitir o rechazar los documentos que se les presenten para su registro...»; b. 41: «El registrador o registradora titular está facultado o facultada para ejercer la función calificadora en el sistema registral», y 43: «Al momento de calificar los documentos, el registrador titular se limitará exclusivamente a lo que se desprenda del título y a la información que conste en el Registro, y sus resoluciones no prejuzgarán sobre la validez de título ni de las obligaciones que contenga». De la última se deriva que el registrador cuenta con dos elementos para efectuar el examen de legalidad: el instrumento o documento mismo analizado cuyo registro se requiere y las constancias existentes en el Registro con referencia a la inscripción o anotaciones antecedentes<sup>114</sup>. Agrega SCOTTI que la necesidad de atenerse a los documentos presentados, no implica la imposibilidad de que el Registro exija que se completen datos faltantes o que se rectifiquen referencias erróneas. En tal caso, puede derivar la necesidad de presentar otros instrumentos complementarios, pero en realidad no se trata de exigir la presentación de nuevos documentos, sino que su falta será la causa impeditiva de la inscripción definitiva<sup>115</sup>.

---

título que se cite. En Venezuela –a diferencia de otros países– el registrador cumple una doble función: es fedatario –salvo que el instrumento esté previamente autenticado– y, por ende, cuida de la forma –redacción por abogado; idioma; papel sellado; clase de escritura; que no haya tachaduras; identificación de los otorgantes; capacidad de estos; que concurren los testigos instrumentales; que la nota de registro llene todos los extremos de ley, etc.– pero, a la vez y al mismo tiempo, cuida –si el acto versa sobre inmuebles– que lo declarado no altere lo que consta en el título que se cite, esto es, examine la registrabilidad o no del acto; en cambio, en el extranjero la primera parte es encomendada a los notarios y los registradores cumplen sencillamente el papel de conservadores de la propiedad raíz. Y, obviamente, el registrador no invade atribuciones, pues como encargado de cuidar porque se transmita lo mismo que registralmente se tiene y no más, obra en resguardo de la legalidad y seguridad jurídica para evitar que alguien pueda adquirir lo que no tiene; y por ello, no desvía sus funciones, no usurpa atribuciones sino que procede en cumplimiento de su deber», consultada en: CALVO BACA: ob. cit. (*Derecho Registral...*), 1997, pp. 484 y 485.

<sup>114</sup> SCOTTI: ob. cit., p. 94.

<sup>115</sup> *Ibíd.*, p. 95.

vi. Principio de publicidad<sup>116</sup> (artículo 9 de la Ley del Registro Público y del Notariado): La información del Registro resulta accesible para cualquiera que tenga interés legítimo en averiguar el estado jurídico de los derechos<sup>117</sup>. Señala el artículo 9, que la fe pública registral protege la verosimilitud y certeza de los asientos registrales y la información contenida en los mismos es pública y puede ser consultada por cualquier persona. Es considerado como el principio de mayor relevancia en materia registral y de él se derivan los de legitimación y fe pública registral<sup>118</sup>.

Si todo el sistema registral es de publicidad parece obvio que la publicidad como principio presente una vertiente formal y otra material<sup>119</sup>. En efecto, advierte RANGEL DE JAHNKE<sup>120</sup> que el principio de publicidad debe ser analizado bajo dos aspectos:

a. Desde el punto de vista de la publicidad formal como notoriedad de los asientos del registro. No hay duda de que la publicidad en sentido formal debe estar garantizada en razón de que el artículo 9 de la Ley del Registro Público y del Notariado dispone que la información contenida en los asientos registrales

<sup>116</sup> Véase: URDANETA FONTIVEROS: ob. cit. («Los principios inmobiliario...»), pp. 767-804; DE REINA TARTIERE: ob. cit. (*Principios registrales...*), pp. 295-316.

<sup>117</sup> DE REINA TARTIERE: ob. cit. (*Derecho Registral...*), p. 42; GARCÍA CONI y FRONTINI: ob. cit., p. 131, la publicidad es la razón de ser y el objetivo principal del Registro inmobiliario; FAZIO DE BELLO: ob. cit., pp. 123 y 124, la publicidad registral puede clasificarse en material y formal, la primera supone que se presume que lo inscrito es conocido por todos; la segunda es particular y se traslada al tercero a rogación de parte.

<sup>118</sup> Véase: MÉLICH-ORSINI, José: «La eficacia de la impugnación de un acto registrado para los terceros subadquirentes (el artículo 1922 del Código Civil venezolano)». En: *Estudios de Derecho Civil*. E.J. Alva. Caracas, 1986, p. 465, alude al principio de legitimidad y al principio de la fe pública como corolarios del principio de la publicidad. Véase sobre la fe pública registral: GARCÍA CONI y FRONTINI: ob. cit., pp. 265-276; JEREZ DELGADO: ob. cit., p. 17, El principio de fe pública registral obedece a la función generadora de seguridad jurídica propia del Registro de la propiedad. La publicidad registral crea «cognoscibilidad» o posibilidad de conocer la situación jurídico-real del inmueble.

<sup>119</sup> DE REINA TARTIERE: ob. cit. (*Principios registrales...*), p. 295.

<sup>120</sup> RANGEL DE JAHNKE: ob. cit., pp. 74, 75 y 76.

es pública y puede ser consultada por cualquier persona. Como sustento normativo de este principio también debe mencionarse el contenido del artículo 1928 del Código Civil: «Los registradores darán a todo el que lo pida, copia simple o autorizada de los instrumentos que haya en su Oficina. Deben igualmente permitir la inspección de los protocolos en las horas fijadas. También darán copia simple o autorizada de los documentos que se hayan archivado como comprobantes de los instrumentos»<sup>121</sup>. Estas exigencias también están previstas en los artículos 27 y 40 de la Ley del Registro Público y del Notariado.

b. Desde la perspectiva de la publicidad material como elemento que contribuye a la legitimación de los derechos inscritos. A esta hace referencia el legislador en la primera parte del artículo 9 de la Ley del Registro Público y del Notariado bajo la expresión: «La fe pública registral protege la verosimilitud y certeza jurídica que muestran sus asientos». Atiende a la eficacia de los actos inscritos frente a terceros y está estrechamente relacionado con otros dos importantes principios derivados: fe pública y legitimación. Este aspecto del principio tiene diferentes implicaciones atendiendo al sistema registral instaurado en el lugar de que se trate.

El ordenamiento jurídico registral venezolano «se ha delineado dentro de un sistema de presunción de corrección y veracidad de los asientos registrales; por lo tanto, se presume la veracidad o exactitud del asiento, y en ese sentido rige el denominado «principio de legitimación» y, en consecuencia, el titular registral se entiende como auténtico titular, salvo prueba en contrario»<sup>122</sup>.

<sup>121</sup> Véase también en este sentido: URDANETA FONTIVEROS: ob. cit. («Los principios inmobiliario...»), p. 803, la publicidad formal admite que cualquier interesado puede consultar los asientos del Registro. Los fines sociales del instituto suponen no solamente la inscripción de actos registrables, sino también la posibilidad de que los particulares interesados puedan acceder a conocer los asientos. Ello se desprende del artículo 1928 del Código Civil.

<sup>122</sup> TSJ/SPA, Sent. N.º 600, citada *supra*.

vii. Principio de legitimación<sup>123</sup>: Dicho principio descansa en la presunción de exactitud o veracidad en el Registro<sup>124</sup>. Una de las consecuencias de la inscripción en el Registro inmobiliario es la atribución a su contenido del denominado efecto «legitimador» que va a suponer una especial tutela o protección del derecho inscrito por parte del ordenamiento jurídico. Se basa en la presunción de exactitud del registro<sup>125</sup>, aunque admite prueba en contrario<sup>126</sup>, pues se trata de una presunción *iuris tantum*, en razón de lo cual

<sup>123</sup> Véase: URDANETA FONTIVEROS: ob. cit. («Los principios inmobiliario...»), pp. 768-778; DE REINA TARTIERE: ob. cit. (*Principios registrales...*), pp. 105-135; MOLINA ALVARADO: ob. cit., p. 98, expresa que los asientos registrales gozan de una presunción de veracidad mientras no se demuestre lo contrario. Lo asiste una presunción legal *iuris tantum* frente a terceros. Se presume que la anotación realizada en el folio es auténtica mientras no se demuestre lo contrario; GARCÍA CONI y FRONTINI: ob. cit., pp. 257-264; JEREZ DELGADO: ob. cit., p. 15, El Registro de la propiedad es tendencialmente exacto. Por esta razón, más que de un principio de exactitud registral, procede hablar de un principio de legitimación registral, en virtud del cual se presume que la información jurídica publicada por el Registro de la propiedad es verdadera, salvo prueba en contrario –presunción *iuris tantum* de exactitud registral–.

<sup>124</sup> DE REINA TARTIERE: ob. cit. (*Derecho Registral...*), p. 105; URDANETA FONTIVEROS: ob. cit. («Los principios inmobiliario...»), p. 768, los asientos del registro se presumen exactos y veraces.

<sup>125</sup> Véase: Corte Segunda de lo Contencioso-Administrativo, sent. 23-07-08, citada *supra*, «de conformidad con los principios de publicidad material y de legitimación registral, los asientos del Registro se presumen exactos y veraces, en consecuencia, el titular registral reflejado en los mismos se le califica o juzga como legitimado para actuar en el comercio inmobiliario y en el proceso como tal titular. Constituye la presunción de exactitud de los asientos registrales una presunción *iuris tantum* que solo puede desvirtuarse mediante decisión judicial puesto que los asientos registrales están bajo la salvaguarda de los tribunales y no se puede alterar su contenido sin la previa declaración judicial (...) los asientos del Registro se presumen exactos mientras no se demuestre lo contrario, sobre este particular la doctrina venezolana ha manifestado lo siguiente: ‘... la ley presume *iuris tantum* que los derechos inscritos existen y pertenecen a quien aparece como tal según el Registro quien tiene, por tanto, en razón del contenido que reflejen los asientos, la posibilidad, idoneidad o reconocimiento legal para actuar en la vida jurídica como titular del derecho, independientemente de que, en la realidad, lo sea o no lo sea –legitimación aparente–...’», *vid.* URDANETA FONTIVEROS: ob. cit. (*Estudios de Derecho...*), p. 62.

<sup>126</sup> GÓMEZ GÁLLIGO y DEL POZO CARRASCOSA: ob. cit., p. 199, es más probable que lo que publica el Registro sea cierto que lo contrario.



quien alegue lo contrario tendrá la carga de la prueba<sup>127</sup>. Se presume que el contenido del Registro refleja fielmente la realidad, en tanto no se declare su inexactitud<sup>128</sup>. En ese sentido, se ha indicado que «los asientos del Registro se presumen exactos y veraces y, por consiguiente, el titular registral reflejado en los mismos se considera legitimado para actuar en el comercio inmobiliario y en el proceso como tal titular (...) Como consecuencia de la presunción de exactitud, el favorecido por ella, esto es, el titular registral, tiene la legitimación para actuar como tal en el ámbito civil, procesal, administrativo, etc.»<sup>129</sup>. Se ha entendido que la presunción de exactitud derivada del principio de legitimación es *iuris tantum*, ya que según el artículo 44 la inscripción no convalida los actos o negocios jurídicos inscritos anulables o nulos y «los asientos registrales en que consten esos actos o negocios jurídicos solamente podrán ser anulados por sentencia definitivamente firme». Se ha considerado que para determinar la competencia de la impugnación en materia registral, deben distinguirse dos supuestos: a. Cuando se ataca un asiento registral, esto es, cuando ya existe el acto formal de la inscripción en el Registro Público, corresponde a los tribunales civiles<sup>130</sup> (una excepción

<sup>127</sup> *Ibíd.*, pp. 203 y 204.

<sup>128</sup> DE REINA TARTIERE: *ob. cit. (Derecho Registral...)*, p. 39, Esta presunción general de veracidad se despliega, en relación con el derecho inscrito, a favor de su propia existencia, pero también de la titularidad y el contenido con que consta publicado.

<sup>129</sup> URDANETA FONTIVEROS: *ob. cit. (Estudios de Derecho...)*, pp. 61-62. En el mismo sentido véase: CRISTÓBAL MONTES: *ob. cit. (El Tercero registral...)*, p. 142; MÉLICH-ORSINI: *ob. cit.*, pp. 465-466; CABRERA IBARRA, Gabriel Alfredo: *Comentarios y anotaciones a la Ley de Registro Público y del Notariado*. Vadell Hermanos Editores. Caracas-Valencia, 2014, pp. 63 y 64.

<sup>130</sup> Véase: TSJ/Sala Plena, N.º 99, del 10-11-09; Sala Especial Primera Sala Plena, N.º 1, del 28-01-10; Sala Especial Segunda Sala Plena, N.º 8, del 02-02-10. Véase todas de TSJ/SPA, N.ºs 37, del 14-01-03; 1436, del 23-09-03; 3100, del 19-05-05; 6475, del 07-12-05; Corte Primera de lo Contencioso-Administrativo, sent. del 2002, exp. N.º 02-27715, [http://historico.tsj.gob.ve/tsj\\_regiones/decisiones/2002/julio/025-4-02-27715-2002-1732.html](http://historico.tsj.gob.ve/tsj_regiones/decisiones/2002/julio/025-4-02-27715-2002-1732.html), la pretensión principal formulada por la parte actora se dirige a obtener la declaratoria de nulidad de un acto de registro emanado de la Oficina Subalterna de Registro del municipio Zamora del estado Aragua, de donde pudiera colegirse la competencia de este órgano jurisdiccional por tratarse el ente accionado de uno distinto a los señalados en las disposiciones a que se refiere la norma transcrita. Sin embargo y aun cuando el acto atacado provenga de una

a esta regla es el caso de los procedimientos anulatorios de asientos registrales donde uno de los sujetos procesales sea un órgano de la Administración

---

autoridad diferente de las enunciadas, en cuyo caso correspondería a esta Corte conocer de la controversia en razón de la competencia residual, ello dependerá de que tal conocimiento no se encuentre atribuido a un órgano diferente. Al respecto, es necesario determinar si los actos de registro pueden ser o no objeto de impugnación ante la jurisdicción contencioso administrativa, ello así en el sentido de que en materia de Registro Público, la jurisprudencia ha excluido del conocimiento del contencioso la impugnación de los actos de registro que emanan de los registradores subalternos, atribuyéndola a los tribunales ordinarios, debido a que no se puede separar el aspecto formal del problema de su aspecto de fondo, pues la nulidad o validez del acto de registro y de su contenido, se encuentran estrechamente unidos entre sí por una relación de causalidad. En este sentido, en sentencia de esta Corte N.º 1411, de fecha 2 de noviembre de 2000, se expresó que: ‘... el acto de inscripción en el Registro, aun cuando pueda ser calificado de administrativo por considerarlo de naturaleza orgánica entre otras, la potestad para su anulación en vía jurisdiccional no está atribuida a los tribunales contencioso administrativos, ya que la competencia de estos tribunales se reduce a los asuntos derivados de un acto administrativo o de la actividad de algún sujeto de la Administración Pública, cuyos efectos se extiendan al campo del Derecho público y (...) no puede separarse el aspecto formal del problema con su aspecto de fondo, pues la nulidad del acto de registro se encuentra unida a su contenido...’ (...) Ahora bien, atendiendo al contenido de la disposición transcrita se concluye, en efecto, la competencia residual de esta Corte para conocer de los actos emanados de los registradores públicos cuando los mismos consistan en un rechazo o negativa de inscripción de registro, más no se desprende la competencia de esta Corte para conocer de la nulidad de un acto cuando este acuerde el asiento registral, razón por la que este Órgano Jurisdiccional estima que no puede decidir el presente recurso sin invadir el fuero de la jurisdicción ordinaria, porque para declarar la nulidad del acto de registro del contrato de compraventa a que se refiere la presente acción, tendría que pronunciarse también sobre la celebración de dicho contrato, en contravención a la disposición del artículo 1169 del Código Civil venezolano, lo cual conllevaría a la impugnación del acto jurídico privado civil que fue objeto de registro no existiendo, en consecuencia, un vínculo directo entre la Administración y la administrada cuyo derecho denuncia como afectado. En razón de lo expuesto, debe esta Corte declarar su incompetencia para conocer del recurso contencioso administrativo de anulación interpuesto conjuntamente con medida cautelar innominada y, en consecuencia, ordena la remisión del expediente al Tribunal Distribuidor de Primera Instancia con competencia en lo Civil de esa Circunscripción Judicial».

Pública, en cualquiera de sus niveles político territoriales, o de aquellos que conforman la administración desconcentrada o descentralizada, o cualquier forma de asociación donde los referidos órganos o entes estatales tengan participación decisiva –comprendida como la mayoría accionaria o el control sobre la dirección o administración–, ya que en estos casos la competencia corresponde a la jurisdicción contencioso administrativa<sup>131</sup>, y b. Si se impugna la negativa expresa o tácita del registrador en la inscripción de un determinado documento, la competencia es propia de los tribunales contencioso-administrativos<sup>132</sup>. El supuesto de rechazo o negativa de inscripción, se ha hecho extensivo a los casos «en los cuales en virtud de una supuesta vía de hecho el registrador suspende la protocolización de un documento», a los efectos de atribuir la competencia a la jurisdicción contencioso-administrativa<sup>133</sup>. La cuestión de la revisión de la calificación registral por órganos

<sup>131</sup> Véase sentencias TSJ/Sala Plena, sents. N.ºs 84, del 15-11-16; 77, del 13-12-12; 75, del 09-12-10. Véase: TSJ/SPA, sent. 585, del 22-04-03, cuando se impugna un asiento registral que declara como ejido un lote de terreno ubicado en un municipio, la competencia también ha sido atribuida a los tribunales contencioso-administrativos.

<sup>132</sup> Véase: TSJ/SC, sent. N.º 1515, del 09-11-09, «el tribunal de primera instancia con competencia para el conocimiento de la demanda de protección constitucional que se incoó contra el registrador público del Primer Circuito (...) por la supuesta abstención de inscripción de la sentencia de usucapión que se refirió anteriormente, es el Juzgado Superior Contencioso-Administrativo»; TSJ/SC, sent. N.º 1322, del 16-10-09. Véase considerando que la vía idónea para atacar la negativa expresa de inserción de un documento en el Registro Público es la demanda de nulidad y que declaran inadmisibles las acciones de amparo intentadas en estos casos: TSJ/SC, sents. N.ºs 464, del 14-03-07 y 1587, del 10-08-06.

<sup>133</sup> Véase: TSJ/SPA, sent. N.º 1980, del 17-12-03, «En el presente caso, se ha interpuesto un recurso contencioso administrativo de anulación conjuntamente con acción de amparo constitucional contra la actuación del registrador de la Oficina Subalterna (...) mediante la cual suspendió la protocolización de las ventas efectuadas por la mencionada sociedad mercantil a los ciudadanos (...) Al respecto, debe precisar esta Sala que el artículo 39 de la Ley de Registro Público y del Notariado establece: ‘En caso de que el registrador rechace o niegue la inscripción de un documento o acto, el interesado podrá intentar recurso jerárquico ante la Dirección Nacional de Registros y del Notariado, la cual deberá, mediante acto motivado y dentro de un lapso no mayor a diez días hábiles, confirmar la negativa o revocarla y ordenar la inscripción. Si la Administración no se pronunciare dentro del plazo establecido se entenderá negado

judiciales se sustenta en claros principios constitucionales<sup>134</sup>, a saber, la tutela judicial efectiva consagrada en el artículo 26 de la Constitución.

No hay duda de que en la doctrina y jurisprudencia venezolana se acepta de manera pacífica la existencia del principio de legitimación, como una de las manifestaciones de la publicidad material, y existe consenso con respecto a su alcance<sup>135</sup>.

No ocurre lo mismo con el principio de fe pública registral, el cual constituye, en feliz expresión de URDANETA FONTIVEROS, «una verdadera institución jurídica»<sup>136</sup>, a pesar de que la ley especial no consagra enfáticamente dicho principio de fe pública registral en materia inmobiliaria<sup>137</sup>. La fe pública registral presenta dos facetas, una positiva y una negativa; en el caso de la segunda no hay discusión en cuanto a que, de conformidad con el artículo 1924 del Código Civil, lo no inscrito no perjudica a quien inscribe<sup>138</sup>; muy

---

el recurso, sin perjuicio de la responsabilidad del funcionario por su omisión injustificada. El administrado podrá interponer recurso de reconsideración o acudir a la jurisdicción contencioso administrativa para ejercer los recursos pertinentes. En caso de optar por la vía administrativa esta deberá agotarse íntegramente para acudir a la vía jurisdiccional'. Así, considera la Sala que aún cuando la norma precedentemente transcrita, se refiere al rechazo o negativa expresa de la inscripción de un documento o acto, el supuesto normativo debe hacerse extensivo igualmente, a casos como el de autos, en los cuales en virtud de una supuesta vía de hecho el registrador suspende la protocolización de un documento. En consecuencia, conforme a la referida norma, el conocimiento de los recursos contenciosos administrativos de nulidad contra la negativa de protocolización de un documento o acto por parte de un registrador, corresponde a la jurisdicción contencioso-administrativa».

<sup>134</sup> SCOTTI: ob. cit., p. 176.

<sup>135</sup> Véase: TSJ/SPA, sent. N.º 600, citada *supra*, «... el sistema jurídico registral se soporta fundamentalmente en el principio presunción de corrección y veracidad de los asientos registrales. De manera que presumiéndose la autenticidad o exactitud del asiento, rige, a su vez, el principio de legitimación y, en consecuencia, el titular registral se entiende como auténtico titular, salvo prueba en contrario».

<sup>136</sup> URDANETA FONTIVEROS: ob. cit. («Los principios inmobiliario...»), p. 713.

<sup>137</sup> *Ibíd.*, p. 785.

<sup>138</sup> Véase: Juzgado Superior Segundo en lo Civil, Mercantil, del Tránsito, Trabajo y Menores de la Circunscripción Judicial del estado Mérida, sent. del 15-09-04, citada

por el contrario, existen posiciones divergentes respecto a la determinación del alcance del principio de fe pública registral, como la otra expresión de la publicidad material, en su faceta positiva. En este ámbito hay discrepancias respecto a la protección de los terceros adquirentes de buena fe<sup>139</sup>.

Aclara MÉLICH-ORSINI que en virtud del principio de la fe pública «cuando por cualquier causa aquel que figure como titular inscrito no sea tal titular en la realidad jurídica extraregstral, o cuando su derecho esté sometido a limitaciones que no consten del Registro, y el verdadero titular o favorecido por las limitaciones no haya pedido la rectificación de la inscripción, si aquel indicado como legitimado para el tráfico por la inscripción registral realiza un acto dispositivo a favor de tercera persona y esta última inscribe su derecho, se opera *ipso iure* una rectificación de la realidad jurídica a favor de la situación aparente y la adquisición hecha por el tercero se torna inatacable»<sup>140</sup>. Pues se afirma que el Derecho registral protege al «tercero adquirente»<sup>141</sup>.

---

*supra*, el artículo 1924 del Código Civil constituye un «precepto clave que sanciona el llamado principio de la inoponibilidad de lo no inscrito o la también llamada fuerza preclusiva o negativa de publicidad registral».

<sup>139</sup> Una situación distinta se presenta en el ámbito del Derecho Mercantil, en razón de que el artículo 62 de la Ley de Registro Público y del Notariado no deja lugar a dudas al disponer que: «La declaración de inexactitud o nulidad de los asientos del Registro Mercantil no perjudicará los derechos de terceros de buena fe adquiridos conforme a derecho».

<sup>140</sup> MÉLICH-ORSINI: ob. cit., pp. 465-466. En el mismo sentido: URDANETA FONTIVEROS: ob. cit. (*Estudios de Derecho...*), p. 74; CABRERA IBARRA: ob. cit., pp. 66.

<sup>141</sup> Véase: Juzgado Sexto Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, sent. 11-07-13, exp. AH16-V-2005-000097, el Registro de la Propiedad surgió en la búsqueda de otorgar seguridad y protección a los terceros adquirentes y no a las partes contratantes, entre las que rigen las reglas civiles que sean de aplicación al caso. La llamada fe pública registral tiene por objeto fundamental establecer que el Registro no es solo exacto, sino que también es íntegro y que, en consecuencia, cualquiera puede confiar en sus declaraciones incontrovertibles, indiscutibles en beneficio de los terceros adquirentes que hayan confiado en ellas. En términos técnicos, el tercero merece ser protegido en tanto en cuanto ha confiado en el Registro y ha adquirido el bien de quien registralmente se encontraba legitimado para enajenarlo. La fe pública

Este debe ser el efecto que, en criterio de URDANETA FONTIVEROS<sup>142</sup>, debe atribuírsele al principio de fe pública registral, por la forma en que está regulado actualmente<sup>143</sup>. En cambio, CABRERA IBARRA cuestiona la conveniencia práctica de esta solución por los efectos que tiene sobre la situación de quien debería ser considerado como el verdadero titular, quien no podría recuperar el bien bajo ningún concepto<sup>144</sup>.

Los casos excepcionales que están fuera de discusión, en el sentido de que es claro el reconocimiento del principio de manera positiva, son los que regula el artículo 1921.2 del Código Civil, que, a decir de MÉLICH-ORSINI, son hipótesis «en que no resulta aparente del solo examen del Registro Público el vicio o causa susceptible de invalidar o resolver el título del eventual *tradens*, y en las cuales, por lo mismo, la adquisición que hiciera el tercero, confiado en la presunción positiva de veracidad o exactitud del registro, resultaría al abrigo de toda acción dirigida a anular, rescindir, resolver o revocar el título de su causante»<sup>145</sup>.

viii. Oponibilidad<sup>146</sup>: La oponibilidad se caracteriza por imponer al tercero la realidad del acto jurídico<sup>147</sup>. Las situaciones o relaciones jurídicas inscritas alcanzan eficacia jurídico-real, esto es, eficacia frente a terceros, con independencia de su naturaleza y del conocimiento que los terceros tengan sobre tales<sup>148</sup>. Pues si los inmuebles son cosas, cabe recordar su carácter

---

registral consiste en una presunción *iuris et de iure* legalmente establecida, en cuya virtud el contenido del Registro se reputa siempre exacto en favor del tercer adquirente, quien, por tanto, puede consolidar su adquisición en los términos publicados por el Registro.

<sup>142</sup> URDANETA FONTIVEROS: ob. cit. (*Estudios de Derecho...*), pp. 70-90.

<sup>143</sup> A pesar que su tesis se formuló bajo la vigencia de la Ley de Registro Público y del Notariado del año 2001, las normas en que se basa se mantuvieron en la reforma del año 2006 y en la más reciente del año 2014.

<sup>144</sup> CABRERA IBARRA: ob. cit., pp. 64-69.

<sup>145</sup> MÉLICH-ORSINI: ob. cit., p. 493. Véase igualmente: URDANETA FONTIVEROS: ob. cit. (*Estudios de Derecho...*), p. 79; CABRERA IBARRA: ob. cit., p. 67.

<sup>146</sup> Véase: DE REINA TARTIERE: ob. cit. (*Principios registrales...*), pp. 65-104.

<sup>147</sup> *Ibid.*, p. 65.

<sup>148</sup> DE REINA TARTIERE: ob. cit. (*Derecho Registral...*), p. 38.

*erga omnes* u oponibilidad de los derechos reales, a saber, su «absolutividad o trascendencia», característica innata o esencial de tales derechos<sup>149</sup>. De allí que la «relación jurídica registral», así como el Derecho registral inmobiliario, tanto en su parte objetiva como subjetiva supone una titularidad *erga omnes*<sup>150</sup>. Si efectivamente se adquiere un derecho real, está caracterizado por su nota de natural trascendencia u oponibilidad *erga omnes*<sup>151</sup>.

## 9. El procedimiento registral<sup>152</sup>

Las variaciones en el Registro no se producen arbitrariamente; resulta necesario que se cumpla con una serie de actos. Esa sucesión ordenada de trámites constituye el denominado «procedimiento registral»<sup>153</sup>, que es el conjunto de actos sucesivos comprendidos entre la solicitud de inscripción por parte del interesado y la formalización del asiento<sup>154</sup>. Los caracteres del procedimiento se determinan atendiendo a que es un trámite especial caracterizado por su simplicidad formal, de interés privado y a solicitud de parte que se ventila ante el Registro Inmobiliario<sup>155</sup>. Un documento no es admitido para publicidad, sino cuando reúne ciertos requisitos previos<sup>156</sup>. El principio

<sup>149</sup> DOMÍNGUEZ GUILLÉN y PÉREZ FERNÁNDEZ: ob. cit., p. 21, nota 35.

<sup>150</sup> DE REINA TARTIERE: ob. cit. (*Derecho Registral...*), p. 47.

<sup>151</sup> GORDILLO CAÑAS: ob. cit., p. 27, una cosa es que el Derecho pueda supeditar, en favor de terceros desconocedores de la buena fe, la oponibilidad de los derechos reales inmobiliarios a la inscripción de estos, y otra bien diferente, que el derecho adquirido carezca por completo de su peculiar oponibilidad hasta el momento de su inscripción. Buena prueba de ello es que, sin inscripción, el derecho real perjudica a los terceros que saben de su existencia.

<sup>152</sup> Véase: URDANETA FONTIVEROS: ob. cit. («Apuntaciones sobre el procedimiento...»), pp. 919-995; URDANETA FONTIVEROS: ob. cit. (*Estudios de Derecho...*), pp. 91-135; DE REINA TARTIERE: ob. cit. (*Derecho Registral...*), pp. 103-121; CANO TELLO: ob. cit., pp. 125-145.

<sup>153</sup> DE REINA TARTIERE: ob. cit. (*Derecho Registral...*), p. 103, fuera del procedimiento registral en un sentido estricto, se encontrarían los posibles recursos con que se contaría frente a la calificación negativa del título.

<sup>154</sup> CANO TELLO: ob. cit., p. 125.

<sup>155</sup> Véase: URDANETA FONTIVEROS: ob. cit. («Apuntaciones sobre el procedimiento...»), pp. 926 y 927.

<sup>156</sup> MAZEAUD: ob. cit., p. 390.

de legalidad exige que los títulos que pretendan su inscripción en el Registro se vean sometidos a un examen previo<sup>157</sup>. Para poner en marcha el procedimiento registral, es necesario que concurran los siguientes presupuestos:

- i. La previa conformación del derecho inscrito, lo que presupone la existencia de un título –en sentido material– que determine la modificación de una situación jurídica real.
- ii. La solicitud de inscripción dirigida al registrador –principio de rogación–.
- iii. La presentación de los títulos o documentos en el Registro, los cuales deben cumplir con los requisitos legales para que el asiento pueda practicarse.
- iv. El tracto sucesivo, lo que presupone que el derecho del otorgante conste previamente inscrito.

Una vez iniciado y puesto en marcha el procedimiento, los actos que lo conforman son los siguientes: a. la calificación de los títulos –admisión o inadmisión, aceptación o rechazo o negativa de inscripción–; b. apertura del folio real –la Ley no se estableció el «procedimiento inmatriculador» se remitió a la regulación por vía de resolución del titular del órgano del cual depende jerárquicamente el Servicio Autónomo de Registros y Notarías (artículo 38 de la Ley del Registro Público y del Notariado)–.

## 10. Efectos de la publicidad registral

En términos abstractos:

- i. La formación de un documento –cosa en sentido jurídico, específicamente cosa mueble–, que por su condición representativa puede asumir la condición de medio probatorio.
- ii. Respecto al acto, hecho o evento representado en el documento, se realiza la cognoscibilidad legal, se garantiza el correlativo derecho subjetivo de los particulares a tener conocimiento de cuanto resulta del Registro Público. La cognoscibilidad legal representa el aspecto externo de la publicidad.

<sup>157</sup> GÓMEZ GÁLLIGO y DEL POZO CARRASCOSA: ob. cit., p. 68.



Más específicamente:

iii. El registro no da fe de la validez de un acto (artículo 43 de la Ley del Registro Público y del Notariado). iv. En un conflicto entre dos derechos reales incompatibles sobre un mismo bien, priva el primero que sea sometido a registro –efectos preclusivos, principio de prioridad–. v. Lo no registrado, aunque sea más antiguo, no perjudica lo registrado. vi. Existe un principio de la no oponibilidad de lo no registrado respecto a los derechos reales sometidos a la formalidad de registro, los cuales son oponibles a terceros solamente después de registrados los documentos respectivos. vii. Excepcionalmente existen casos en Venezuela en que el registro tiene efecto constitutivo –por ejemplo: la hipoteca–. viii. Se presentan casos en que el registro tiene efectos convalidantes (artículos 1280, 1281, 1350, 1466 y 1562 del Código Civil). Salvo estos casos excepcionales, no queda claro qué ocurre en los supuestos en los cuales es declarado nulo, por ejemplo, el título del enajenante, después de haber transmitido la propiedad a un tercero, es decir, cuál sería la eficacia de la declaratoria de nulidad del acto, frente a terceros subadquirentes de buena fe.

## 11. Destinatario de la protección registral

Se indica en el artículo 9 de la Ley de Registro Público y del Notariado «La fe pública registral protege la verosimilitud y certeza jurídica que muestran sus asientos», y vimos que en el ordenamiento venezolano se ha reconocido ampliamente la existencia del principio de legitimación; el primer favorecido por ella es el titular registral, quien está legitimado para actuar como tal en el ámbito civil, procesal, administrativo, etc.

Pero esa protección, en algunos sistemas jurídicos, no se limita a los sujetos que intervienen en el hecho jurídico, sino que se extiende a los denominados «terceros registrales». Indica una decisión judicial al respecto:

... se llama tercero registral el que inscribe un derecho real adquirido de buena fe y a título oneroso, si ese derecho se adquirió de quien aparecía como

su titular en el Registro Público de Propiedad respectivo; y una vez inscrito su derecho es oponible y preferente a cualquier otro supuesto titular con derecho anterior pero no inscrito. El tercero registral se diferencia del tercero negocial, este último es quien no ha sido parte o causahabiente de un contrato siguiendo el principio *res inter alios acta*, en cambio por lo que se refiere al tercero registral debe cumplir con las siguientes características: 1. Adquisición debidamente inscrita de una titularidad jurídico-real, es decir, que haya inscrito un derecho. 2. Conseguida de buena fe. La buena fe del tercero se presume siempre, mientras no se pruebe que desconocía la inexactitud del Registro. La buena fe se presume siempre, y al que afirma la mala fe de un poseedor corresponde la prueba, es *iuris tantum*. En los supuestos de doble venta, si el segundo adquirente inscribe de buena fe, desconociendo la circunstancia de la anterior transmisión, la presunción de buena fe supone la consolidación de la adquisición por el tercero. 3. Que ese derecho lo haya adquirido a título oneroso. 4. Que traiga causa del anterior titular registral, es decir, que ese derecho lo haya adquirido de quien aparece como titular legítimo de acuerdo con los datos que ofrece la publicidad registral<sup>158</sup>.

<sup>158</sup> Juzgado Sexto Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, sent. 11-07-13, citada *supra*. Véase también sobre el tercero registral otras consideraciones de la sentencia al margen de si es procedente la figura en la decisión de fondo: «... el Dr. Ángel CRISTÓBAL MONTES, en su obra: *El tercero registral en el Derecho venezolano*, señala lo siguiente: ‘... Este es el precepto fundamental dado en el ordenamiento registral venezolano para asegurar o proteger el comercio jurídico inmobiliario. Recoge el principio de la fe pública registral, más no en su integridad, sino tan solo en uno de sus dos posibles aspectos, el aspecto negativo –conflicto entre un título inscrito y otro no inscrito: lo no inscrito no perjudica al que inscribe–. En su virtud, el Registro se presume *iuris et de iure*, íntegro, pero no exacto, pues deja al que inscribió su adquisición bajo la latente amenaza de las acciones de impugnación, procedentes de la genealogía de titulares registrales y de la sucesión de títulos, por razón de defectos en la titularidad del transferente –así, anulada una compraventa por vicios en el consentimiento o incapacidad del enajenante, la nulidad alcanza a todos los adquirentes, con indiferencia de que hayan registrado o no su adquisición–. De todas maneras, aunque recogida tan parcialmente la doctrina de la protección a la confianza en la apariencia registral, es evidente que la misma resulta suficiente para desvirtuar, por razones de garantía del tráfico jurídico, la operancia en forma absoluta y en la totalidad de los supuestos del principio de transmisión y adquisición

Siguiendo a ROCA-SASTRE, el tercer adquirente es el sujeto que sub-entra en virtud del negocio jurídico en el derecho de su transferente, es un tercero

de los derechos reales sobre bienes inmuebles por efecto del solo contrato –nudo consenso–, pues en todo caso de doble enajenación de un mismo derecho real o de derechos reales incompatibles o contradictorios a distintos adquirentes, resulta que, si bien de acuerdo a los artículos 796 y 1161 del Código Civil el verdadero titular deberá ser el primer adquirente, por injerencia del artículo 1924, si dicho primer adquirente no registró el negocio trasmitivo, habiéndolo hecho el segundo respecto al suyo, es este último quien deviene en real y firme titular, por más que su adquisición sea posterior en el tiempo –inoponibilidad del acto no registrado–.’ (ob. cit., p. 16). Por lo tanto, el registrador inmobiliario, a diferencia del notario, no solo da fe de la autenticidad de las firmas de los otorgantes y de las fechas en que el mismo ha sido otorgado, sino que además da fe del contenido intrínseco del documento, lo que en definitiva constituye el fin teleológico del Registro Público, es decir, la protección del tercero registral. Dicha protección se encuentra establecida por nuestra legislación en favor del tercero registral, y en definitiva del tráfico inmobiliario. Y sobre la protección al tercero registral, es imperante seguir citando, como ya lo venimos haciendo la opinión del Dr. Ángel CRISTÓBAL MONTES (...) quien expresa: ‘Sabido es, empero, que si bien la toma de razón registral del título adquisitivo no convalida su invalidez intrínseca, subsana, en cambio, la falta de preexistencia del derecho, eliminando, en consecuencia, el peligro de que el tercer adquirente vea burlada su adquisición, bien por haber realizado su autor una anterior enajenación del mismo derecho o de otro incompatible (artículo 1924 del Código Civil), bien por desmoronarse o aniquilarse la titularidad del enajenante (artículos 1280, 1281, 1350, 1466 y 1562 del Código Civil). En tales supuestos, indudablemente, la preexistencia del derecho en el patrimonio del transferente, o no existe en la realidad jurídica, o resulta disuelta retroactivamente, *ex tunc*, con eficacia *in rem*. Si en los mismos jugasen los principios de Derecho Civil puro (...) obviamente el tercero nada adquiriría; más el Registro, a fin de dotar de seguridad al tráfico jurídico inmobiliario, hace que dicho tercer adquirente –tercero protegido, tercer registral–, una vez inscrito su título y dados otros requisitos legalmente exigidos, adquiera realmente el derecho objeto del acto adquisitivo, aunque ello suponga su correlativa pérdida a cargo del verdadero titular –*versus dominus*– (...) –lo inscrito existe irrefutablemente en su favor, eficacia sanante o convalidante de la inscripción registral– artículos 1280, 1281, 1350, 1466 y 1562 (...) Estamos en presencia, pues, de una peculiar y *sui generis* adquisición del tercero, titular protegido por el Registro, que tiene lugar no solo cuando el transferente ha dejado de ser dueño o titular del derecho por haber realizado un acto enajenativo anterior, sino también cuando carece o puede resultar desprovisto de tales cualidades jurídicas por ser inexistentes, nulo, anulable, disoluble, rescindible o revocable su título adquisitivo; adquisición que provoca la correlatividad pérdida del titular no registral, esto es, del verdadero dueño o titular’».

hasta el instante de adquirir, pero una vez efectuada la adquisición del derecho subjetivo, entra en la relación jurídica. En palabras de ROCA-SASTRE: «Parece pues que el tercero adquirente tiene poco de tercero y más bien hace pensar en un ex tercero, si con concepción hipotecaria de protección se asocia al tercero la idea de protección (...) El tercero hipotecario es un tercer adquirente por negocio jurídico de un derecho real inmobiliario inscrito». Vemos así como en el Derecho Registral venezolano, dada la formulación genérica del principio de fe pública registral, se discute –según indicamos– la protección registral extensible a los terceros subadquirentes de buena fe<sup>159</sup>.

\* \* \*

**Resumen:** El artículo trata sobre algunos aspectos del registro inmobiliario en el ordenamiento jurídico venezolano. Se pasea por la publicidad inmobiliaria en su noción, importancia, forma, ámbito. Igualmente considera, a propósito de los sistemas registrales, los principales criterios de clasificación, los principios inmobiliarios registrales y el procedimiento registral. También se alude a los efectos de la publicidad registral y los destinatarios de la protección registral. Se resalta la importancia del Registro como fuente de difusión y conocimiento de los derechos reales sobre inmuebles y de prueba preconstituida. **Palabras clave:** Registro inmobiliario, Derecho Registral inmobiliario, publicidad. Recibido: 16-08-18. Aprobado: 14-09-18.

<sup>159</sup> Véase *supra* 8.g.