

# “La cooperación judicial transfronteriza y el Registro de la Propiedad como herramienta de ejecución; problemas y soluciones con especial atención a los países candidatos”

JLS/CJ/2007-1/08

Las conclusiones de este seminario han sido elaboradas a partir de un cuestionario redactado con la finalidad de reunir información sobre los principios esenciales de los diferentes sistemas registrales, paso imprescindible para lograr un punto de partida para una concepción de ámbito europeo de sistemas de cooperación jurídica y de publicidad registral. El cuestionario ha servido de base para debates posteriores y ha sido completado o puntualizado en las visitas realizadas a los jueces y registradores participantes en cada uno de sus países.

En especial, este seminario ha versado sobre las materias que últimamente implican a los sistemas registrales, como las que son objeto del libro blanco de integración del mercado hipotecario, los libros verdes de sucesiones y testamentos —hoy en fase de Propuesta— y de conflicto de leyes en materia matrimonial.

También han sido parte de este estudio las materias debatidas en el seno de los seminarios celebrados dentro del programa marco para la cooperación judicial en materia civil “*El Registro como garantía de la eficacia de las resoluciones judiciales en el ámbito de la Unión Europea*” —Convenio JAI/2003/FPC031— (con participación de jueces y registradores de la propiedad de Alemania, Dinamarca, Inglaterra y Gales, Escocia, Polonia, Portugal y España) y sobre “*El Registro de la propiedad como instrumento de cooperación judicial entre los países de la UE para la aplicación de las decisiones judiciales en el ámbito de la familia y en el de las sucesiones y testamentos*” —Convenio JLS/2006/FPC/10— (con participación de jueces y registradores de Alemania, Dinamarca, Inglaterra y Gales, Escocia, Rumanía, Portugal y España), seminarios de cuyas conclusiones finales, basadas en el consenso y la puesta en común, hemos partido, probando positivamente la posibilidad de extender estas opiniones comunes a los nuevos sistemas registrales examinados, al menos en gran medida.

Las conclusiones esenciales de nuestro estudio han sido organizadas en el siguiente informe de trece puntos:

1. DERECHOS QUE TIENEN QUE VER CON LOS DERECHOS CIVILES.
2. PRINCIPIOS HIPOTECARIOS

3. CIRCULACIÓN DE DOCUMENTOS
4. COOPERACIÓN JUDICIAL: MEDIDAS DE ASEGURAMIENTO DE LOS PROCESOS
5. PROPIEDAD
6. HIPOTECA (A EFECTO DEL LIBRO DE INTEGRACIÓN DEL MERCADO HIPOTECARIO)
7. FAMILIA: ENAJENACIÓN DE INMUEBLES POR MENORES O INCAPACITADOS
8. SUCESIONES
9. PUBLICIDAD REGISTRAL
10. DOCUMENTO AUTÉNTICO
11. COORDINACIÓN CON EL CATASTRO
12. ORGANIZACIÓN
13. EFICACIA

El examen de cada uno de los sistemas registrales examinados ha permitido obtener ciertas conclusiones acerca de estos trece puntos, que serán expuestos a continuación, por el orden de las visitas celebradas a cada uno de estos países, una vez explicado este enfoque o planteamiento de la manera siguiente:

1. DERECHOS QUE TIENEN QUE VER CON LOS DERECHOS CIVILES.

En este primer apartado hemos analizado los derechos que publica el Registro de la Propiedad en la medida que forman parte de la esfera de los derechos fundamentales de tutela judicial efectiva (*access to justice or effective judicial protection*) y de audiencia o derecho de cada ciudadano —en cuanto titular registral— a participar en los procedimientos que le afecten (*right of hearing*).

Los derechos de tutela efectiva y audiencia forman parte del patrimonio común de los derechos civiles de los europeos y han sido reconocidos por el Derecho primario de la UE. Por su importancia, merecen ocupar el primer lugar del estudio. Están esencialmente relacionados con el Registro de la Propiedad con la significación siguiente: la propiedad y los derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad están bajo la salvaguarda de los tribunales y no puede modificarse o alterarse sino por el consentimiento de su titular o en virtud de un procedimiento judicial en el que el titular registral haya tomado parte.

Estos principios son mantenidos absolutamente por los sistemas registrales de derechos (*title registration*) como Eslovenia, Croacia y Bosnia y Hercegovina, así como por los sistemas de Rumanía y Bulgaria, en gran medida; su vigor es relativo en el sistema de Hungría y muy escaso en el catastral de Macedonia.

## 2. PRINCIPIOS REGISTRALES

Los Registros de la Propiedad comparten unos principios fundamentales que no son meras ideas sino normas básicas de funcionamiento. Entre ellos, hemos analizado en cada sistema:

- Los principios generales: prioridad (*priority*) y tracto sucesivo (*enchained title or entitlement*),
- Legalidad (*legality*), por una parte en su versión formal o regla de documento auténtico (*authentic act*) para que el documento sea inscribible, pero, sobre todo en la dimensión de calificación registral o verificación jurídica (*qualification, legal scrutiny*) del documento a inscribir, como recurso para garantizar los efectos “espejo”, “telón” y “seguridad” del Registro. En este punto hacemos nuestras las valoraciones del apartado 121 del Informe del ZERP sobre el mercado de transacciones inmobiliarias<sup>1</sup>: [*—Moving to the rationale to exercise a pre-control for the land register, this does not seem to render necessary the intervention of a professional. Indeed, one can simply expect the land registry, which is staffed all over Europe with legally qualified officials (be it civil servants, legal professionals or judges) to effect this control itself.*<sup>2</sup>]
- Los principios de la denominada publicidad positiva (*positive publicity*) como los principios de legitimación o exactitud del Registro (*accuracy principle*) o fe pública (*bona fides, fides publica*).

Asimismo, hemos tenido muy en cuenta el informe “*Land Administration in the UNECE Region development trends and main principles*”, II<sup>3</sup>: “An ideal system should reflect perfectly the legal position on the ground (the mirror principle), draw a curtain over all previous dealings so that only the present entries on the register need be consulted (the curtain principle) and guarantee the accuracy of what is shown on the registers (the insurance principle).”

Estos principios, los principios o efectos espejo, telón y seguridad, como reconoce el propio informe, se desenvuelven con dificultad en los sistemas de Registros de documentos (*Deed registration*) y mucho mejor en los sistemas registrales de derechos (*Title registration*). Su aplicación práctica inspira nuestras conclusiones.

---

<sup>1</sup> Centre of European Law and Politics (ZERP) -University of Bremen- Study COMP/2006/D3/003 “Conveyancing Services Market”.

<sup>2</sup> “Pasando a la justificación para ejercer un control previo para el registro de la propiedad, esto no parece hacer necesaria la intervención de un profesional. De hecho, uno sólo puede esperar que el registro de la propiedad, que cuenta en toda Europa con los funcionarios con formación jurídica (ya sea funcionarios, juristas o jueces) para efectuar este control en sí.”

<sup>3</sup> Ginebra, 2005.

A grandes rasgos, puede decirse:

- Bosnia y Hercegovina, Eslovenia y Croacia, sistemas de Registros de derechos, mantienen todos los principios registrales fundamentales, prioridad, tracto sucesivo, legalidad (calificación), incluidos los de oponibilidad, legitimación y fe pública registral.
- Rumanía, sistema registral de documentos (*deed registration*) mantiene los de prioridad, tracto y legalidad, pero el efecto registral se limita a la oponibilidad.
- En cuanto a los sistemas principalmente catastrales, lo mismo puede decirse de Bulgaria, e incluso de Hungría con la importante salvedad del tracto sucesivo en este último caso.
- En cuanto a Macedonia, parece solamente indiscutible el principio registral de prioridad, así como el de legalidad en su versión rígida de exclusividad para el documento notarial.

### 3. CIRCULACIÓN DE DOCUMENTOS

Desde la perspectiva de que la idea de un espacio jurídico común requiere una fluida circulación de las resoluciones judiciales y documentos públicos entre los Estados miembros, y considerando sus efectos beneficiosos para el mercado único, hemos examinado las posibilidades de aplicación o reconocimiento de los mismos en cuanto a su inscripción en los Registros de la Propiedad de los Estados miembros.

- En cuanto a las resoluciones judiciales que versan sobre inmuebles, preside esta materia el principio de jurisdicción exclusiva del Estado en cuyo territorio radican. Pero favorecen a nuestro juicio la flexibilización de esta norma —a la que, ciertamente, ningún Estado está dispuesto a renunciar— no sólo la idea de la mutua confianza en los jueces y tribunales de los Estados miembros o las exigencias del principio de libre circulación de bienes y servicios, sino también razones prácticas. Positivamente, hemos constatado una tendencia favorable, si bien *de lege ferenda*, a extender el mecanismo regulado por el Reglamento 44/2001 a ciertas materias, como, particularmente, las resoluciones judiciales en materia de divorcio en cuanto establezcan reparto de bienes matrimoniales, siempre que el divorcio sea de mutuo acuerdo. O lo que es lo mismo, existen claras simpatías por la solución que podemos llamar *Amendment of the Brussels I Regulation*.
- En cuanto a la circulación de documentos públicos en los que se formalizan las transmisiones de bienes inmuebles y en gran medida como consecuencia de los anteriores seminarios, nuestra opinión es que debería ser libre y que si un documento auténtico procedente de otro Estado miembro cumple la (lógica) triple condición de a) ser conforme con la ley del Estado donde radica el inmueble, b) debidamente traducido y c) apostillado o legalizado,

no encontramos razón alguna para oponernos a que este documento sea objeto del mismo trato que el documento formalizado en el Estado donde radica el inmueble: el documento extranjero sería sometido a la verificación jurídica o escrutinio legal del Registro de la Propiedad del Estado donde radica el inmueble de la misma manera que los documentos auténticos nacionales.

Estas orientaciones, favorables a la flexibilización de la jurisdicción exclusiva y a la circulación de documentos auténticos, son mayoritariamente compartidas por los sistemas registrales examinados, si bien con estas excepciones:

- En cuanto a las resoluciones judiciales, cabe resaltar las reticencias del sistema rumano, así como el sistema macedonio, que parece no concebir otro recurso que el *exequatur*.
- En cuanto a la circulación de documentos públicos, el sistema búlgaro, con notarios sometidos a normas de competencia territorial, o la macedonia en cuanto parece reservar la exclusividad de su Catastro a los documentos de sus propios notarios.

#### 4. COOPERACIÓN JUDICIAL: MEDIDAS DE ASEGURAMIENTO DE LOS PROCESOS

A nuestro juicio existen ciertamente posibilidades de incrementar la cooperación de los Registros de la propiedad con Jueces y Tribunales de los Estados miembros — como quedó, entendemos, razonablemente bien fundamentado en las conclusiones de dos seminarios al principio mencionados—. Presupuesta la confianza mutua en los Jueces y Tribunales de los Estados miembros, una de estas posibilidades es la de facilitar la inscripción en los Registros de la Propiedad de las resoluciones judiciales que afecten a inmuebles.

El examen se ha centrado principalmente en tres tipos de resoluciones sobre inmuebles, según su objeto:

- a) una orden de embargo (*attachment*),
- b) una demanda de propiedad (*real estate dispute*);
- c) la prohibición de disponer (*prohibition of disposal*).

La vocación de estas resoluciones judiciales es producir un asiento en el Registro de la Propiedad sobre el inmueble afectado, respectivamente:

- a) una anotación de embargo (*annotation of attachment*),
- b) una anotación de demanda (*annotation of dispute*; o bien *caveat* o *notice*)
- c) una anotación de prohibición de disponer (*annotation of prohibition of disposal*), respectivamente.

El primer paso ha sido constatar que cada uno de los sistemas registrales examinados conoce y aplica estas medidas.

El segundo, comparar esas medidas judiciales y los asientos registrales practicados consiguientemente. De este contraste surgen tanto analogías como diferencias en cuanto a procedimiento y efectos, pero el resultado en conjunto es constatar una finalidad equivalente y unos efectos parecidos y reconocibles. A este punto ya hemos llegado mediante trabajo de seminarios.

El tercer paso sería la publicación (el tipo de norma o medio más conveniente parece una Recomendación) de una lista de estas medidas y sus asientos registrales en el Derecho de cada uno de los Estados miembros, como herramienta para poder reconocer en el Derecho de cada Estado las medidas equivalentes a las propias: así, por ejemplo, una anotación de embargo española tiene correspondencia con la anotación eslovena, ambas comparten finalidad (publicar registralmente una *order of attachment*), las diferencias radican en que la anotación española tiene una duración limitada a cuatro años, prorrogables, y la eslovena se toma indefinidamente, pero el objeto de ambas es que el *attachment* sea publicado frente a terceros; y en ambos casos no implica prohibición de disponer.

Por último, en cuarto lugar, sería precisa una regulación que admitiera que el Juez del Estado donde se desarrolla el proceso pudiera acordar, por ejemplo, una orden de embargo en su país y alternativamente la medida u orden equivalente de la Ley del Estado donde radica el inmueble, para atender la misma finalidad procesal, el embargo o *attachment*.

Pues bien:

- En el *status quo* actual —como todas las resoluciones judiciales que recaen sobre inmuebles sitios en otro Estado— esto hoy requiere, o duplicar los procesos —uno ante los Jueces del Estado donde se tramita el caso, otro ante los del Estado donde radica el inmueble— o solicitar la ejecución de dicha medida ante los Jueces del Estado donde radica el inmueble, lo cual usualmente resulta incómodo— u tratar de obtener que los Jueces del Estado donde radica el inmueble reconozcan la medida dictada por un Juez o Tribunal de otro Estado. Para simplificar, *grosso modo*, digamos que el *status quo* de los Estados —miembros o no miembros— es el que llamaremos respuesta *exequatur*.
- En cambio, en este y otros seminarios, hemos defendido la utilidad de extender a estos supuestos de orden judicial-anotación registral los procedimientos regulados por el Reglamento 44/2001, es decir, la posibilidad de la vía que llamaremos *Amendment of the Brussels I Regulation*. La viabilidad de esta solución podría verse favorecida porque hemos encontrado en los sistemas registrales examinados en este seminario —y en otros anteriores—, no sólo las esperadas diferencias, sino también criterios en común, y no solo de mínimos.

## 5. PROPIEDAD

Hemos consultado en este punto en cada sistema, básicamente:

- las restricciones a la adquisición de bienes inmuebles por extranjeros,
- la organización del *condominium*, dada la importancia social de la propiedad por apartamentos y lo relevante de la publicidad relativa a las características físicas de cada apartamento, la cuota en el *condominium*, los estatutos o normas que lo regulen y su integración con el folio del edificio;
- los *tenancy rights*;
- la extensión de la propiedad inmatriculada. Ahora bien, en este punto es necesario distinguir claramente entre 1) inmatriculación y 2) *mapping* del territorio:
  1. Una cosa es la propiedad inmatriculada, cuando en el Registro de la Propiedad están ordenadas las propiedades finca por finca, y adecuadamente asignadas a sus propietarios —propiedades clasificadas por propietarios ciertos, aptas para el tráfico—: sistemas registrales de Eslovenia y Croacia sobre todo y en menor medida Bosnia y Herzegovina;
  2. y otra cosa muy distinta es el *mapping* o que el territorio esté mapeado o recogido en mapas con alcance mayor o menor: esto no presupone ni que los derechos de la propiedad singulares de las fincas estén ordenados ni su adecuada asignación al propietario sino solamente que se dispone de los planos o la fotografía del territorio nacional —propiedades no clasificadas por propietarios ciertos, cuya aptitud para el tráfico queda pendientes de más requisitos o comprobaciones—: Bulgaria o Macedonia, Hungría y Rumanía.

En cuestión de propiedad existen otras materias de gran interés como los problemas de organización de la antigua propiedad pública o colectiva y el de las limitaciones legales del dominio, que exceden con mucho del objeto de este estudio.

No podemos dejar de constatar sin embargo la conveniencia de elaborar de un Catálogo europeo que recoja todas las limitaciones legales del dominio en cada Estado miembro o región del mismo, que comprenda la definición de cada limitación, su fundamento y las normas legales que lo sustenten, como medio de dotar de transparencia a la propiedad.

## 6. HIPOTECA

La hipoteca es un instituto jurídico de gran complejidad e importancia económica y social. Nuestro estudio se ha ceñido a los puntos que, considerando el libro blanco

de integración del mercado hipotecario, implican a los sistemas registrales, que son, fundamentalmente:

- La responsabilidad hipotecaria de cada finca como límite de la reclamación del acreedor hipotecario contra la finca y la absoluta necesidad de que la publicidad registral la señale claramente y de modo inequívoco y separadamente concepto por concepto (crédito, intereses, costas).
- La posibilidad de cargas ocultas (*hidden charges*). Honestamente —y dejando aparte el más confuso asunto de las limitaciones legales del dominio— los sistemas examinados parecen, en conjunto, más consecuentes con la regla de la oponibilidad en cuanto a las *hidden charges* que, por ejemplo, España y Portugal. En estos sistemas, por regla general, las cargas no inscritas no son oponibles y — particularmente el sistema esloveno o el croata— repudian la sola idea de las cargas ocultas. Así, puestos a prueba ante dos frecuentes cargas ocultas que afectan al acreedor cuando éste utiliza la ejecución, arrendamientos de vivienda no inscritos y privilegios fiscales, en todos los casos la solución es la no oponibilidad de los mismos si no están inscritos y sometidos al principio de prioridad... al contrario que España, cuya legislación protege durante 5 años al arrendatario no inscrito cuando la propiedad es ejecutada, o Portugal, que aplica ciertos privilegios fiscales no inscritos para cobrar preferentemente en caso de ejecución de hipoteca, disminuyendo el producto de la venta en pública subasta (sobre este punto en el seminario la señora Almeida, juez de Portugal, aportó una nota de colaboración).
- Los problemas de ejecución hipotecaria (*enforcement*), pues la importancia y seriedad de la garantía que recibe el acreedor depende de la facilidad con la que pueda ejecutarla.

## 7. FAMILIA: ENAJENACIÓN DE INMUEBLES POR MENORES O INCAPACITADOS

En este punto observamos si los mecanismos de verificación jurídica o escrutinio legal de un sistema registral alcanzan a contrastar el cumplimiento de los requisitos normalmente impuestos por la ley en los casos de enajenación de inmuebles propiedad de los menores de edad e incapacitados y en interés de los mismos.

## 8. SUCESIONES

En esta materia de Derecho civil hemos examinado especialmente tres temas:

1. *Certificado de heredero*.— La Propuesta de Reglamento de Sucesiones y Testamentos fue publicada en pleno desarrollo de los seminarios y visitas en que ha consistido este proyecto. Aún así, el cuestionario comprendía



algunas de los elementos básicos del libro verde previamente divulgado. El certificado de heredero como título que a) acredita la condición de heredero y b) legitima para realizar actos de administración y partición, es utilizado —de modo desigual— en los distintos sistemas. Sin embargo, la forma del certificado de heredero parece prolija en exceso a tenor del artículo 41 de la Propuesta, y la aplicación de algunos de los efectos que la Propuesta parece atribuir al certificado de heredero — vgr. artículo 42.2.— probablemente serían problemáticos.

2. *Derechos legitimarios.*— En este punto observamos si los mecanismos de verificación jurídica o escrutinio legal de los sistemas registrales alcanzan a contrastar si se han respetado los derechos hereditarios que la ley asegura a ciertos herederos, hijos, descendientes o cónyuge viudo.
3. *Registro de Testamentos.*— Constatamos si existe o no un registro centralizado donde quede constancia o archivo de los testamentos públicos y que, de modo instrumental, pueda servir para un futuro registro europeo de testamentos.

## 9. PUBLICIDAD REGISTRAL

En este punto hemos examinado en los sistemas registrales, por una parte, las características del acceso a la publicidad y sus restricciones: si es totalmente público, de qué modo actúan la justificación del interés y la protección de datos y las condiciones de acceso a la misma; y, por otra parte, el modo de prestar la publicidad, con particular atención a la prestada por vía telemática.

Asimismo, hemos comprobado que rara vez la publicidad registral es gratuita.

## 10. DOCUMENTO AUTÉNTICO (*AUTHENTIC ACT*)

La clase de documentos a la que la ley reserva el acceso al Registro de la Propiedad es parte del principio de legalidad y forma parte del tratamiento de los principios registrales fundamentales. Además, en este apartado, hemos examinado las posibilidades que el documento auténtico muestra en los sistemas registrales, constatando la existencia de exclusividad notarial en algunos de ellos pero también la flexibilización de la regla del documento auténtico con figuras como el documento privado con firma legitimada o los formularios (*forms*).

- Así (siempre sin perjuicio de la inscripción de los documentos gubernativos o judiciales) Rumanía, Bulgaria y Macedonia mantienen la exclusividad notarial. El hecho de que la ley haya reservado al notario la exclusividad de redactar los documentos inscribibles no parece haber redundado en una mayor fiabilidad del contenido del Registro de la Propiedad, ni mucho menos. Es una constante en la oligonomía propia de la naturaleza de la intervención notarial: el notario redacta cada documento en función del interés de los contratantes, sus clientes; pero no realiza un control de todos los aspectos legales y registrales de la situación u holinomia.

- En cambio, Bosnia y Hercegovina, Eslovenia, Croacia o Hungría admiten la inscribibilidad de los documentos privados con firma legitimada, bien en la Corte, bien por *attorney*. Croacia (el sistema más flexible desde el punto de vista del documento inscribible) ha introducido los formularios o *forms* para varios tipos de transacciones ante el Registro de la Propiedad, vgr. la cancelación de hipoteca.

En ningún caso el documento privado puro, sin legitimar, tiene —ni debería tener— acceso al Registro de la Propiedad.

## 11. COORDINACIÓN CON EL CATASTRO

Teniendo en cuenta la importante labor que el Catastro realiza —o debería realizar— en la descripción de los aspectos físicos de la finca objeto del Registro de la Propiedad (descripción, parte A) o parte primera del folio registral), hemos examinado los rasgos generales de la coordinación de ambas instituciones:

- mediante un código o número de identidad catastral de la finca que es anotado en la parte o de descripción de la finca —titulada A) en varios sistemas—;
- siendo la descripción catastral misma la descripción registral, en todo o en parte, es decir, con dos variantes: admitir la descripción literaria o de los títulos como complemento, o no admitir más descripción que la catastral.

En este último caso, los procedimientos de revisión del catastro no suelen requerir el consentimiento del titular registral, lo que representa ciertos inconvenientes y cierta tensión con el derecho de propiedad y los derechos de tutela judicial efectiva y audiencia cuando se produce una modificación del objeto de la propiedad por procedimientos meramente administrativos y sin el consentimiento del propietario ni decisión judicial al respecto. Es más, en estos sistemas es verosímil que ocurra la hipótesis siguiente: el propietario está celebrando negociaciones con un posible comprador de su inmueble al mismo tiempo que el Catastro está procediendo a alterar el objeto del contrato.

## 12. ORGANIZACIÓN

- A cargo de Jueces en Bosnia y Hercegovina, Eslovenia y Croacia, sistemas de matriz austriaca que establecen la salvaguardia judicial de los asientos; en Rumanía de funcionarios que gozan de autonomía y actúan sujetos a responsabilidad, si bien integrados en la Agencia del Catastro —ley 7/96; en Hungría el Registro de la Propiedad pertenece orgánicamente al Ministerio de Agricultura; en Macedonia es el Catastro.
- Todos los sistemas —incluso el macedonio a su modo— siguen la técnica del folio real, y los historiales o listas inmobiliarias se organizan por fincas,

cada finca un folio. Problema aparte y especial es el de la organización jurídica del *condominium* en la propiedad por apartamentos.

- Además, en los sistemas registrales examinados se archiva copia del documento que ha producido la inscripción (*collection of deeds*).
- Organización del folio: en todos los sistemas, a salvo las particularidades de la *imoten list* macedonia, se sigue una estructuración parecida,
  - Parte 1ª o A) descripción, con variantes, según que la descripción catastral se complemente con la literaria o que sea exclusiva la catastral, o literaria con código o número de identificación catastral.
  - Parte 2ª o B) Titularidad;
  - Parte 3ª o C) Hipotecas y Cargas.

(Las concordancias en la organización del folio registral y de la publicidad registral son evidentes y deberían facilitar el entendimiento entre los diferentes sistemas registrales.)

- Clasificamos los sistemas según la inscripción sea voluntaria u obligatoria. Es obligatoria en Hungría, Bulgaria y Macedonia y voluntaria en Bosnia, Eslovenia, Croacia y Rumanía.
- El contenido de la publicidad es, como hemos dicho, paralelo al de la inscripción, pues se organiza en Descripción/Titularidad/Hipotecas y cargas. La estructura de las hojas registrales debería facilitar la publicidad registral de Estado a Estado.

### 13. EFICACIA

Tenemos noticia de informes u organizaciones que juzgan la calidad de los sistemas registrales atendiendo esencialmente a tres factores: a) los costes operativos asociados a la formalización e inscripción de las hipotecas, b) el tiempo o plazo en el que se registran las hipotecas y c) el tiempo de ejecución de las mismas (vgr. *Study on the Financial Integration of European Mortgage Markets* de 2003).

En nuestra opinión éstos son indicadores de la eficacia que requiere solamente uno de los aspectos del sistema registral, la conservación de hipotecas, pero la eficacia del sistema registral en general requiere atender a algunos otros. Con todo, los tenemos en cuenta y con respecto a ellos por nuestra parte, a) nos parece válidas las conclusiones del análisis económico de los costes hecho en el estudio sobre “Conveyancing Services Market” realizado en 2007 por el Zentrum Europäische Rechtspolitik (ZERP) de la Universidad de Bremen; b) del plazo de inscripción en general —y no solo de las hipotecas— nos ocuparemos inmediatamente; y c) del asunto del tiempo de ejecución, y de las causas del mismo —en resumen la concepción de la ejecución de la hipoteca como sucesión de actos susceptibles de

revisión y apelación uno por uno—, nos hemos ocupado en el apartado 6 en cada uno de los sistemas registrales.

A nuestro juicio, indicadores que deben valorarse para calificar la eficacia de un sistema registral son no solamente éstos sino los que han ocupado nuestro estudio.

1. Posibilidad de presentación y tramitación telemática de documentos.
2. Plazo de despacho de documentos.
3. Contenido de los datos registrales, de modo que configure un verdadero *estatuto de la propiedad* tanto en interés del propietario —para que la propiedad sea un verdadero “capital formal”<sup>4</sup> a su favor— como de los terceros interesados, incluidos destacadamente entre ellos los acreedores que aspiran a la conservación de su hipoteca —finalidad importante pero que no debe ser la única—.
4. Solución de defectos errores, omisiones o imprecisiones legales de los documentos presentados a inscripción.
5. Plazos en los que se presta la información registral solicitada por bancos, acreedores, particulares y cualesquiera interesados.
6. Calidad de la publicidad y si una vez obtenida información del Registro de la Propiedad es necesario o conveniente un estudio o investigación complementaria del título para cerciorarnos de la titularidad y estado de cargas de la finca.

A nuestro juicio es discutible la eficacia de un sistema en el que se procede a la inscripción de la hipoteca, o de cualquier otro derecho, en brevísimo plazo, al precio de renunciar a la verificación jurídica del documento inscrito: el resultado suele ser una publicidad registral de baja calidad, que ni refleja perfectamente la situación jurídica de la finca, ni permite descartar la existencia de derechos preferentes que puedan impugnar la base del derecho inscrito, ni garantizar la exactitud de los datos registrados. En otras palabras, no hay efectos espejo, telón ni seguridad del derecho inscrito.

En los sistemas registrales donde no hay verificación jurídica y el Registro de la Propiedad no surte los efectos de la denominada publicidad positiva —presunción de exactitud y mantenimiento del que adquiere a título oneroso y de buena fe de titular inscrito—, la información registral no será bastante para celebrar un contrato con seguridad, sino que a ella a) sucederá inevitablemente una fase de investigación del título, y b) potencialmente exigirá la contratación de un seguro del mismo. O lo que es lo mismo: más tiempo y más costes.

- Así, los sistemas de Eslovenia o Croacia —que tienen un plazo orientativo de inscripción de unos 30 días, y en la práctica puede que haya casos en que sea más largo—, prevén una verificación jurídica

---

<sup>4</sup> En el sentido conocido propuesto por el economista Hernando de Soto Polar.

rigurosa de los títulos y parecen proporcionar una información ajustada a los principios citados de espejo, telón y seguridad. Son sistemas de publicidad positiva que tienden a garantizar la seguridad del adquirente. El mismo sistema sigue Bosnia, menos desarrollado que éstos por la situación del país —si bien con clara mejora de resultados con relación a 2005, al menos en cuanto al Registro de la Propiedad de Sarajevo—.

- En cambio, Bulgaria y Macedonia ejercen una verificación jurídica, respectivamente, mínima y casi inexistente. El resultado es que tras obtener la información registral previa a la transacción, el prestamista u otro contratante, normalmente requerirá más certidumbre jurídica y recurrirá a más investigaciones del título, es decir, se abrirá una nueva fase de duración indefinida entre la información registral y el contrato. Este resultado que viene a relativizar la eficacia de la publicidad registral, y por extensión del sistema.

O lo que es lo mismo:

- En los primeros sistemas se ejerce la verificación jurídica —y su reto es llevarla a cabo en un plazo razonable— y la consecuencia es un Registro de contenido exacto y una publicidad eficiente;
- En los segundos sistemas, se ejerce la verificación jurídica de un modo superficial o no se ejerce, y el plazo de despacho de los documentos, incluidas hipotecas, es brevísimo, pero cuya consecuencia es un Registro con inexactitudes frecuentes y una publicidad registral no tan eficiente.

A nuestro juicio, un Registro de la Propiedad es tan fiable como el contenido de sus inscripciones y tan eficiente como lo sea la información registral que suministra.

# ***SISTEMAS REGISTRALES***

## **SISTEMA REGISTRAL BOSNIO**

### **1. DERECHOS QUE TIENEN QUE VER CON LOS DERECHOS CIVILES.**

En el sistema registral bosnio el titular registral no puede verse afectado por un procedimiento en el que no haya tenido parte (tutela de los derechos, tracto sucesivo).

Asimismo, no es posible modificar el contenido del Registro por cualquier medio o de modo incidental, sino con sujeción al procedimiento legalmente previsto.

### **2. PRINCIPIOS REGISTRALES.**

El sistema registral bosnio conserva principios de los Registros de matriz austriaca y aunque, un tanto imperfectamente —por causas que tiene más que ver con la situación de este país que con sus criterios y que son más fácticas que jurídicas—, puede clasificarse como Registro de derechos. Mantiene claramente los principios siguientes:

1. Principio de prioridad (*priority*) entre los documentos presentados, particularmente entre hipotecas;
2. Principio de legalidad *legality*; en cuanto a la regla de documento público (*authentic act*), encontramos flexibilidad, aunque no tanta como en el sistema croata, pues se admiten a inscripción no sólo los documentos notariales sino también documentos privados con firmas legitimadas ante los oficiales de la Corte; no se prevén *forms*. Asimismo, de un modo similar a Eslovenia o Croacia se ejerce la calificación registral (*qualification o legal scrutiny of the document*) para evitar el ingreso en el Registro de documentos con defectos o de situaciones poco claras.
3. Principio de tracto sucesivo (*enchained title*), que tiene una significación común a la propia de los Registros de derechos.
4. En cuanto a los principios que garantizan la seguridad de las adquisiciones, no solamente puede hablarse del principio de oponibilidad (*opposability*) de lo inscrito frente a lo no inscrito, sino que existe una presunción de que el contenido del Registro de la Propiedad es exacto y válido y una preferencia

legislativa a favor del adquirente a título oneroso y de buena fe o principio de fe pública [q.13].

### **3. CIRCULACIÓN DE DOCUMENTOS**

1. En cuanto a los documentos judiciales, es regla sin excepciones la jurisdicción exclusiva en materia de inmuebles y, por consiguiente, toda resolución judicial que deba aplicarse en Bosnia Herzegovina requerirá *exequatur*. No hay excepciones para las resoluciones judiciales de divorcio por las que se lleve a cabo el reparto de bienes comunes. No obstante, se consideraría adecuada la técnica regulada por el Reglamento 44/2001 para los Estados miembros de la UE para ello y que se aplicaría con naturalidad si llegara el momento.
2. En cuanto a los documentos extrajudiciales, la regla es que los documentos notariales que formalicen contratos sobre propiedad inmueble y que procedan de país extranjero no son reconocidos ni pueden ser inscritos en el Registro de la Propiedad en Bosnia, sino que deben ser certificados ante los tribunales bosnios, además de estar debidamente legalizados y traducidos a una de las lenguas oficiales de Bosnia y Herzegovina por un intérprete en principio judicial. Se exceptúan los documentos que procedan de Croacia, Serbia y Montenegro, con los cuales se han celebrado Acuerdos sobre esta materia.

### **4. COOPERACIÓN JUDICIAL: MEDIDAS DE ASEGURAMIENTO DE LOS PROCESOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

El sistema registral bosnio conoce:

1. La registración de medidas tipo *attachment order*, para afectar una finca a una orden de cargo o deuda ejecutiva. En cualquier caso estas medidas son 1) judiciales, no acordadas por autoridades administrativas; 2) de duración indefinida, hasta que la Corte acuerde su cancelación, y 3) cuyos efectos no implican de suyo restricciones a la disponibilidad, salvo que la Corte establezca especialmente una prohibición temporal de disponer conforme al artículo 2 de la Ley reguladora; y comprenden la posibilidad de ejecución forzosa (*enforcement*).
2. La registración de medidas judiciales tipo *caveat* o *notice* para avisar a terceros de la pendencia de un proceso sobre inmuebles, anotaciones de demanda, su legislación cuenta con ellas (*note of dispute*). Igualmente son 1) Acordadas judicialmente, 2) Por plazo indefinido. Y además: 3) su efecto natural es dar aviso a terceros, enervando la protección que estos podrían obtener por la apariencia registral a su favor; en cambio, no implica restricciones a la disponibilidad, salvo si la Corte las establece a petición de las partes.

3. La registraci3n de medidas judiciales tipo *prohibition of the alienation or encumbrance of real estate*). 1) Acordadas judicialmente; 2) sin plazo preestablecido, por una anotaci3n de duraci3n indefinida; y 3) sus efectos son el cierre del Registro a cualquier acto que otorgara el propietario.

## 5. PROPIEDAD

Bosnia y Hercegovina sufre problemas institucionales que afectan a la propiedad derivados de la privatizaci3n de edificios antes en propiedad colectivizada estatal y de la restituci3n de propiedades que arranca del pasado conflicto b3lico de 1992-1995, que deberían ser resueltos mediante leyes al efecto y su aplicaci3n por los tribunales.

En la propiedad de edificios por apartamentos coexisten en la realidad los derechos de tenencia (*tenancy rights*) con la propiedad de los mismos organizada en r3gimen de *condominium* insatisfactoriamente, puesto que el mismo se presta a cierta indefinici3n en los derechos y las obligaciones del mismo.

Del examen de las hojas de inscripci3n de los apartamentos en el Registro de la Propiedad, resulta que la existencia del condominio se refleja a veces de modo indirecto mediante la alusi3n a la pertenencia al edificio y datos descriptivos relativos al acceso o a algunos derechos anejos de uso que pueda tener el apartamento. Creemos que se ganaría en certidumbre jurídica si aumentaran los detalles de la descripci3n registral y si en la inscripci3n de cada apartamento constara referencia suficiente a los estatutos reguladores del condominio y la especificaci3n de la cuota en el mismo propia de cada apartamento, así como, desde luego, la coordinaci3n de una y otra secci3n, de modo que el folio de cada apartamento sea expresamente relacionado con el folio del edificio al que pertenece. Siguiendo esta técnica registral probablemente el título del propietario de los apartamentos quedaría mejor determinado.

Gran parte de la propiedad de Bosnia está inmatriculada, puesto que —a diferencia de Macedonia por ejemplo y al igual que Croacia o Eslovenia— ha conservado el Registro de la Propiedad de que disponía. Los verdaderos problemas son de actualizaci3n de los archivos registrales, si bien en los últimos años se ha movilizao propiedad econ3micamente activa, aumentando el ritmo de actualizaci3n del Registro.

## 6. HIPOTECA

- Limitaci3n a la responsabilidad hipotecaria inscrita, a favor de tercero. La inscripci3n de hipoteca tiene carácter constitutivo.
- Cargas ocultas (*hidden charges*): carece de ellas. En cuanto a las detectadas en los seminarios,
  1. El arrendatario no inscrito carece de protecci3n registral y no puede oponerse al lanzamiento.



2. Las deudas tributarias se sujetan a las reglas de prioridad registral y no juegan como privilegios tácitos.

- Ejecución hipotecaria: como ocurre en otros sistemas, el deudor está sobreprotegido y puede impugnar cada uno de los trámites de la ejecución. Hemos llegado a la conclusión de que la ejecución está conectada con el Registro de la Propiedad, anotándose al menos el inicio de ejecución de la hipoteca, a pesar de la ambigüedad de la respuesta a la q. 47, de modo que a través de la información registral podrá conocerse el importante detalle de que el acreedor se halla en fase de realización de su crédito.

## **7. FAMILIA: ENAJENACIÓN DE INMUEBLES POR MENORES O INCAPACITADOS**

Los documentos en los que se formalicen deberán cumplir los requisitos, cautelas o condiciones legales y este extremo queda comprendido en la calificación registral (q. 54 y 55).

## **8. SUCESIONES**

Certificado de heredero.— El Juez puede dictar un acuerdo para acreditar fehacientemente la condición de heredero, con audiencia del interesado (q. 68, 69). Parece tener un contenido bastante más esquemático que el manejado tanto en seminarios celebrados sobre esta materia como, desde luego, en el muy exhaustivo artículo 41 de la Propuesta de Reglamento de Sucesiones.

El certificado del Registro de nacimientos sería un paso previo a esta obtención y quizás de algún modo surta ciertos efectos legitimadores. Aunque con esta finalidad (acreditar la finalidad de heredero) no parece que haya grandes obstáculos a la adopción de un certificado europeo de heredero, pero es probable que algunas de las previsiones de la propuesta de Reglamento de Sucesiones y Testamentos, como por ejemplo la del artículo 42.4, sean de aplicación problemática.

Legítimas.— La calificación registral comprende el cumplimiento de los derechos en favor de los que ostenten derecho a una porción hereditaria forzosa o necesaria (cfr. 76).

Registro de Testamentos.— Bosnia carece de un registro centralizado de testamentos (q. 72).

## **9. PUBLICIDAD**

Los libros son públicos y cualquier persona, sin obligación de acreditar un interés legal para ello, puede solicitar información de las fincas (extracts), en aplicación del artículo 2.1 Law on land registry books in F BiH. Es de señalar que deberá designar los datos de la parcela de su interés, no procede hacerlo por el nombre del propietario.

Se aplica severamente la legislación de protección de datos.

La publicidad no es gratuita y se devengan tasas por consulta.

## 10. TÍTULO FORMAL.

Coexisten el documento notarial y el documento privado legalizado ante la Corte.

A ello habría que sumar la generalización del documento privado en el Registro mercantil.

## 11. COORDINACIÓN CON EL CATASTRO

Coordinación sin subordinación. Las descripciones de las fincas registrales contienen una referencia catastral normalmente, pero también una descripción literaria.

Los ponentes bosnios consideran conveniente mantener la coordinación catastral pero no encuentran admisible que los datos catastrales prevalezcan sobre los del título registral.

## 12. ORGANIZACIÓN

- A cargo de Jueces. El presidente de la Corte de Sarajevo está firmemene convencido de la conveniencia de que los jueces, oficiales y *legal advisors* que desempeñan la función registral lleven a cabo sus tareas con total independencia.
- Folio real clásico; historiales por finca; a ello hay que sumar una *collection of deeds* o copias de los documentos presentados a inscripción.
- Organización del folio: A) descripción, incluyendo indicación de en qué parcela catastral está la finca ubicada y una explicación descriptiva de la situación y características físicas de la misma (no identificación catastral singular de cada finca); B) Titularidad; C) Hipotecas y Cargas. Reconocible y en líneas generales compartida con otros sistemas registrales europeos, incluidos los que no son de matriz austríaca.
- Inscripción: voluntaria.
- Contenido de la inscripción: extractado sucinto. No transcripción. Hay *collection* o archivo de copia de los documentos que han producido inscripciones. Los artículos 3, 4 y 5 de la Ley regulan la preinscripción o inscripción condicional, sometida a requisitos adicionales que, de no cumplirse, supondrían la exclusión de la registración

- Contenido de la publicidad: análogo al de la inscripción (*extracts*).

### 13. EFICACIA

Indicadores:

1. Presentación telemática de documentos: no de momento. Consideran imprescindible una primera fase de digitalización de sus archivos.
2. Despacho de documentos: plazo indicativo de 30 días.
3. Contenido de los datos registrales: extracto esencial. Muchos de los datos de los títulos quedan en las copias archivadas o *collection of documents*.
4. Solución de defectos: al parecer no hay normas que establezcan la responsabilidad del notario en las imprecisiones o defectos legales en los que incurra al redactar un documento ni el derecho a exigirle que los subsane, pero se pone de manifiesto una buena praxis y se destaca la colaboración de los notarios y de los interesados al efecto.
5. Publicidad, plazos muy breves. En particular, cuando, sobre todo para hipotecas, se ha solicitado previamente un extracto de publicidad de la finca. El certificado registral es un paso previo —y decisivo— a efecto de la concesión de una la hipoteca. Hacia 2004, expedirlo llevaba bastante tiempo.
6. Calidad de la publicidad. Existe una expectativa de mejora a medida que se actualice el Registro de la Propiedad en cuanto a la titularidad y cargas de las fincas inscritas, siendo recomendable incrementar el contenido de la hoja de inscripción, con el que se corresponden los *extracts*. Llevamos a cabo en el Registro de la Propiedad de Sarajevo una prueba aleatoria de fiabilidad de la información suministrada al público que resultó positiva, por lo que —aun siendo conscientes de que la actualización del contenido del Registro de la Propiedad en Bosnia no está en todas las comarcas al mismo nivel que el de Sarajevo y de las muchas dificultades de todo orden que sufre este país— el sistema registral parece empezar a dar resultados en cuanto al efecto espejo (*mirror principle*).

# SISTEMA REGISTRAL ESLOVENO

## 1. DERECHOS QUE TIENEN QUE VER CON LOS DERECHOS CIVILES.

En el sistema registral esloveno podemos descartar que el titular registral se vea afectado por un procedimiento en el que no haya tenido parte, siendo suficiente la formulación del tracto sucesivo para ello, como más adelante se detalla.

Asimismo, contiene garantías de que no pueda en perjuicio del titular registral ser modificado el contenido del Registro de la Propiedad por otro procedimiento que no sea el legalmente previsto.

## 2. PRINCIPIOS REGISTRALES.

El sistema esloveno es de matriz austro-húngara y tiene todos los rasgos de un Registro de derechos (*title registration*):

- Prioridad. Es uno de los principios más importantes del sistema registral esloveno, formulado de modo totalmente reconocible ([q. 95] *Priority is a principle of the Slovenian registration system that is established in Article 10 of the Land Registration Act and throughout all regulation on submission entries (the land registry court shall rule on entries and shall carry out entries according to a priority determined according to the moment when the land registry court received the proposal for entry or when the land registry court received the document based on which it rules on entry ex officio. The priority of the acquisition of a real right shall be determined according to the moment at which the entry of the right takes effect).*
- Tracto sucesivo (*enchained title, entitlement*) en su puro significado. (*Entries shall be permitted against a person against whom the document that is the basis for entry has effect and who is entered in the land register as the holder of the right to which the entry refers (Article 9/2 of the Land Registration Act).* [q. 1].
- Legalidad, calificación registral. En particular, la calificación comprende los requisitos de validez del documento, y el escrutinio registral se extiende a comprobar si se han observado las cautelas para la enajenación de los bienes de los menores o incapacitados, si se respetan los derechos sucesorios de los herederos forzosos y en general a toda cuestión de validez interna del documento. El control registral parece imprescindible si el porcentaje de documentos notariales con defectos o imprecisiones legales estimado es tan alto (40-50%) como parece—q. 93—.
- Legitimación, fe pública. El sistema esloveno tiene un nivel legislativo alto en la seguridad de las adquisiciones inmobiliarias [artículo 8 de la ley eslovena, q. 13]. En la práctica el derecho registrado es siempre más robusto [q. 12].

Estos principios se encuentran formulados de modo que ofrecen suficientes garantías para el propietario inscrito y para los terceros. Reafirmados en 2008 por reforma legal.

Los principios de espejo, telón y seguridad no parecen en peligro en Eslovenia.

### 3. CIRCULACIÓN DE DOCUMENTOS

- Judiciales: en el caso de las resoluciones judiciales sobre divorcio y en cuanto al reparto de los bienes inmuebles comunes o adjudicaciones de propiedades que por razón del divorcio entre los mismos se hagan, la opinión eslovena sería probablemente favorable a sustituir el *exequatur* por un sistema de reconocimiento tipo Reglamento 2201/2003 ó 44/2001, y particularmente para divorcios de mutuo acuerdo.
- Extrajudiciales: en principio puede ser admisible la inscripción de documentos otorgados ante notarios extranjeros que cumplan la triple condición a) de ajustarse a la *lex rei sitae* (es decir, la ley eslovena); b) legalización; c) traducción del documento.

### 4. COOPERACION JUDICIAL: MEDIDAS DE ASEGURAMIENTO DE LOS PROCESOS

- Registración de medidas judiciales tipo *order of attachment* para asegurar deudas.
  1. En la ley eslovena se prevé (q. 23 y siguientes) una prohibición de enajenar o gravar, acordada judicialmente, así como un decreto de ejecución, que ocasionarán los asientos registrales pertinentes (*note of prohibition* o *note of execution*). También existen (q. 25) procedimientos administrativos de apremio para exigir el pago de impuestos.
  2. Dichos asientos no tienen plazo preestablecido, sino que su duración es indefinida hasta que la Corte disponga su cancelación.
  3. Efectos: a) la nota de prohibición implicará el cierre del Registro, pero no parece que la *note of execution* produzca este efecto; b) la *execution* puede dar lugar a la subasta de la propiedad (*auction*) y a la adjudicación del dominio y cancelación de los derechos posteriores.
- Registración de medidas judiciales tipo *caveat* o *notice* para avisar a terceros de la pendencia de un proceso sobre inmuebles, anotaciones de demanda. La ley eslovena prevé la *note of dispute* o anotación de litigio o demanda.
  1. *Note of dispute* ex artículo 79 de la Ley eslovena; acordada judicialmente.

2. Sin plazo preestablecido, anotación indefinida.
  3. Efectos: aviso a tercero y enervación de la fe pública. Para las inscripciones de derechos practicadas después, la *note of dispute* o anotación de litigio tiene el efecto de una condición resolutoria.
- Registración de medidas judiciales tipo *note of prohibition of the alienation or encumbrance of real estate*). La ley eslovena, como hemos visto, las prevé con estas características:
1. Acordadas judicialmente
  2. Sin plazo preestablecido, anotación indefinida.
  3. Efectos, cierre del Registro.

## 5. PROPIEDAD

La circulación de la propiedad parece no tener restricciones reseñables.

El índice de propiedad inmatriculada en Eslovenia es alto. En el período que ha seguido a su independencia, Eslovenia ha conservado y actualizado su Registro de la Propiedad, en lugar de sustituirlo por otro sistema.

## 6. HIPOTECA

- Limitación a la responsabilidad hipotecaria inscrita, a favor de tercero; la hipoteca no puede garantizar cantidades más allá de la establecida al constituirse. La inscripción de hipoteca tiene carácter constitutivo y esto es estricto.
- Cargas ocultas (*hidden charges*): el sistema esloveno es totalmente reacio a esta figura y no las admite. (*No hidden encumbrances are allowed. The principle of trust in land register states: whosoever in legal transactions acts in good faith and relies on the information on rights entered in the land register may not suffer any detrimental consequences for so doing, q. 101*). En cuanto a las cargas ocultas usuales detectadas en los seminarios,
1. El arrendatario no inscrito carece de protección registral y no puede oponerse al lanzamiento.
  2. Las deudas tributarias se sujetan a las reglas de prioridad registral y no juegan como privilegios tácitos.
- Por lo que respecta a la ejecución hipotecaria: se nos advierte de que la ejecución de la hipoteca está regulada de modo insatisfactorio para los intereses del acreedor. Éste no puede esperar una ejecución rápida para lograr la satisfacción de su crédito. Se apuntan múltiples (hasta 37) potenciales causas de oposición a la ejecución. El deudor puede, virtualmente, discutir cada trámite, incluso la valoración de la finca para

caso de venta forzosa. Las posibilidades de reconducir la ejecución a un proceso declarativo ordinario son altas.

Por lo que respecta a la conexión del Registro de la Propiedad con la ejecución hipotecaria, debe afirmarse que existe y es destacada y reconocible para otros sistemas de Registros de derechos 1º) Se prevé la anotación del decreto de ejecución al comienzo del procedimiento; 2º) Se inscribirá el decreto por el que eventualmente se adjudique la propiedad de la finca cuando sea firme y definitivo, y 3º) se practicarán las cancelaciones registrales de los derechos y cargas de peor condición en virtud de otro decreto, sin alcanzar este efecto a las que gocen de prioridad o sean asumidas por el adquirente—artículos 167 y 170, 192 y 209 de la ley eslovena de Ejecución, *Enforcement Act* [q. 46]—.

## **7. FAMILIA: ENAJENACIÓN DE INMUEBLES POR MENORES O INCAPACITADOS**

Los documentos en los que se formalicen deberán cumplir los requisitos, cautelas o condiciones legales y este extremo queda comprendido en la calificación registral.

## **8. SUCESIONES**

Certificado de heredero.— Los herederos pueden acreditar su título mediante un extracto del Registro Central de nacimientos, que es un auténtico documento público. Para la partición necesitarán obtener, además, un decreto de distribución expedido por los Tribunales. Conociendo las líneas generales de la regulación eslovena, así como la clara diferenciación entre las fases de adquisición de la cualidad de heredero y de partición, la aplicación —en su redacción actual— de los artículos ó 42.4 de la Propuesta de Reglamento de Sucesiones quizás causen complicaciones.

Legítimas.— La calificación registral comprende el cumplimiento de los derechos en favor de los herederos forzosos (*“no title awarding assets from the estate can be registered unless all forced heirs receive their share of those assets”, q. 74 y 75*).

Registro de Testamentos.— Se lleva uno en la Cámara de Notarios.

## **9. PUBLICIDAD**

Supeditada a dos importantes condiciones: justificación del interés del peticionario y respeto a la legislación de protección de datos.

Existe publicidad telemática previa evaluación del interés del peticionario. En la práctica, reducida a los propietarios y los bancos. Se excluye, por ejemplo, que un periodista pueda consultar las propiedades que con carácter general tiene una persona determinada.

La publicidad registral está sujeta al cobro de tasas.

## 10. TÍTULO FORMAL.

En Eslovenia parece necesario el documento público para la inscripción, si bien se añaden a los documentos notariales otros de origen judicial como el decreto de distribución (q. 70).

## 11. COORDINACIÓN CON EL CATASTRO

Colaboración e independencia.

Cada finca tiene su ubicación catastral; la propia inscripción refleja la parcela o cuadrícula catastral en que está situada. “...*real estate shall be entered in the land register with an identification sign (the identification sign of a land parcel is the code of the cadastral municipality in which it is located and the parcel number as entered in the cadastral register*” [q. 96].

La identificación catastral no excluye la descripción literaria de las fincas ni otros elementos descriptivos, que se mantienen en la inscripción registral y la completan.

## 12. ORGANIZACIÓN

- A cargo de Jueces.
- Folio real clásico; historiales por finca. Se añade la *Collection of deeds*. A esta última no pueden acceder personas distintas de los interesados o los jueces.
- Organización del folio: A) descripción, incluyendo indicación de en qué parcela catastral está la finca ubicada y una explicación descriptiva de la situación y características físicas de la misma; B) Titularidad; C) Hipotecas y Cargas. En la práctica el contenido de los extractos es más extenso que en otros sistemas de matriz austríaca. Formalmente, la estructuración del folio registral permite su conocimiento y es familiar incluso para los consultores acostumbrados a otros sistemas.
- Inscripción: voluntaria aunque estimulada (*registration is voluntary under Slovenian law, although it is encouraged —q.104—*).
- Contenido de la inscripción: extractado; aparentemente (a tenor de la visita hecha a los Registros de la Propiedad de Ljubljana y Černica), ofrece una información más extensa que otros sistemas registrales de derechos, como el croata y el bosnio.
- Contenido de la publicidad: análogo al de la inscripción.



### 13. EFICACIA

Indicadores:

1. Tratamiento telemático de los documentos: previsto su impulso a partir de 1 de mayo de 2011.
2. Despacho de documentos. El plazo general para llevar a cabo la inscripción es de 30 días y tiene carácter indicativo u orientativo, no perentorio. En la práctica el plazo puede alargarse, pero hay que reparar en el elevado porcentaje de documentos notariales defectuosos (q. 93) que debe afrontar el Registro de la Propiedad esloveno.
3. Contenido de los datos registrales: extracto esencial. Muchos de los datos de los títulos quedan en las copias archivadas o *collection of documents*.
4. Solución de defectos. Es destacable que en caso de documentos redactados con defecto, imprecisión o inexactitud legal, se les concede plazo a los notarios para que subsanen los defectos, asuman la responsabilidad por el estado de inexactitud del documento y no lo prolonguen con su inactividad (q. 109). A pesar de que los notarios acceden a la información registral ABC en el cuestionario se contestó, y en la visita se confirmó, que alrededor de un 40 - 50 % de los documentos notariales contienen errores, omisiones o imprecisiones legales. Este detalle, realista, revela el rigor del sistema esloveno y la predisposición del mismo a no aceptar que las imprecisiones o ilegalidades puedan afectar al contenido del Registro, dados los importantes efectos que concede la Ley eslovena a la publicidad registral.
5. Publicidad, plazos muy breves. La prestada telemáticamente es virtualmente inmediata. El extracto legal o la certificación pueden también estar listos en un plazo realmente breve (q. 124). Es usual que el control de la legalidad documental hecho rigurosamente por el Registro de la Propiedad se corresponda con una publicidad prestada rápida y fiablemente.
6. Calidad de la publicidad. Después de la consulta del historial de una finca en el Registro de la Propiedad ¿es necesario o conveniente el estudio jurídico para hacer más averiguaciones sobre su titularidad o estado de cargas? Estimamos que no. El control de lo inscrito y la organización y medios hacen suficiente la consulta del Registro para asegurarse del estado de dominio y cargas de las fincas.

En nuestra opinión, tal u como dijimos al comienzo, el sistema esloveno se atiene a los principios espejo, telón y seguridad y cumple las funcionalidades que se le suponen a un sistema registral de derechos.

# SISTEMA REGISTRAL RUMANO

## 1. DERECHOS QUE TIENEN QUE VER CON LOS DERECHOS CIVILES:

El titular registral no puede ser afectado por un procedimiento en el que no haya tenido parte (tracto sucesivo, tutela judicial efectiva). Artículo 26 de la ley rumana 7/96.

El titular contaría con otras garantías procedimentales como la modificación registral hecha con sujeción al procedimiento establecido para cada caso, sin que pueda modificarse el contenido del Registro de la Propiedad por otro que no sea el legalmente previsto.

Es destacable el procedimiento de revisión o rectificación del registro regulado flexible y extensamente en la Ley 7/96, que representa una garantía para los usuarios habida cuenta de los numerosos litigios dirigidos a la rectificación del Registro, que incluyen el tratamiento del error en la calificación registral.

## 2. PRINCIPIOS REGISTRALES

El sistema registral rumano pertenece a los sistemas registrales de documentos (*deeds registration*) y no de derechos, si bien conoce y aplica los siguientes principios registrales:

1. El principio de tracto sucesivo (*enchained title*) resulta de varios artículos de la ley 7/96, en especial los artículos 22 —como regla por la que la registración de un derecho puede llevarse a cabo solamente cuando la persona contra la que se solicita la inscripción ya consta como titular inscrito en ese momento—; y el artículo 26.3 —que establece que el titular de un derecho podrá solamente disponer de él si lo ha registrado previamente en el *land book*—. Pero cuenta con notables excepciones, no obstante, como los casos de herencia, accesión, venta forzosa, posesión adversa, expropiación y decisión de los tribunales, que podrán ser registradas sin ese requisito en cuanto el titular o propietario los proclame.
2. La prioridad es una de las características principales del sistema rumano. En el artículo 25 de la ley 7/1996 se establece que el orden de la registración de las solicitudes determinará el rango de las inscripciones. Una de las peculiaridades del sistema rumano es una especie de reserva de rango por la cual el *land book* quedará cerrado o bloqueado durante los cinco días siguientes a la solicitud de registración, rechazándose los documentos relativos a la misma finca de la solicitud que goza de prioridad. Por otra parte, juzgamos demasiado expeditivo el tratamiento de la prioridad en una de las materias, la reclamación de deudas pecuniarias con cargo a los bienes del deudor, donde es decisiva: se aplica y registra una medida inicial

acordada por plazo límite de 2 meses (notificación de la intención de hipotecar), que cumple la función de anticipar el rango de la hipoteca a constituir; pero si transcurre ese breve plazo de dos meses se produce pérdida de rango.

3. Legalidad. En su dimensión documental es rígido, con exclusividad notarial. En cuanto al escrutinio legal seguido por el registrador, éste en teoría está obligado (bajo su responsabilidad ante la ley, artículo 18.7 de la ley 7/96) a hacer un escrutinio para examinar si los documentos presentados cumplen las condiciones legales para su inscripción, de conformidad con el artículo 48 de la ley 7/96; mas dicho escrutinio suele limitarse a una revisión de ciertas formalidades y tiene menos alcance que el escrutinio o verificación jurídica usual en los Registros de derechos. La rectificación de la registración se regula ampliamente en los artículos 34 a 37.
4. Principio de oponibilidad. El techo de las garantías a favor de tercero establecidas por la ley rumana es la oponibilidad. Así, la norma es que la propiedad y los derechos reales no pueden oponerse a terceros sin que hayan sido inscritos en el land book (artículo 26). No obstante, cuenta con excepciones notables, y no juega en los casos de herencia, accesión, venta forzosa, posesión adversa, expropiación y decisión de los tribunales. Además, en el artículo 32 existen más excepciones aún, relativas a las relaciones de vecindad, expropiación y restricciones medioambientales.

Así, el sistema registral rumano no ofrece excesivas garantías de la protección de los derechos del adquirente inscrito. Es un sistema de mera oponibilidad cuyo efecto consiste en que dispensa al titular registral de la carga de la prueba, que se desplaza al que impugna su derecho.

Por consiguiente, puede decirse que —a diferencia de otros sistemas registrales— el Registro rumano carece de efectos de fe pública y mantenimiento del adquirente a título oneroso y con buena fe. Existe una enunciación legal del principio de legitimación y se presume que el derecho inscrito existe en beneficio de su titular si se ha obtenido de buena fe y siempre que no se pruebe lo contrario (artículo 30), pero en la práctica no produce el resultado favorable a la seguridad jurídica propio de otros sistemas registrales.

La elevada litigiosidad (en el momento de la visita se contabilizaban unas 47.000 apelaciones sólo en la corte de Timisoara, capital de Timis, región de unos 700.000 habitantes) incluye un gran porcentaje de casos de impugnación de la titularidad y reclamaciones de modificación del Registro (probablemente en torno a la mitad según se nos indicó a pesar de que no hay estadísticas y al solicitar una opinión estimatoria). Y esta litigiosidad inmobiliaria puede ciertamente afectar a la fiabilidad del Registro de la Propiedad.

Parece aplicable al sistema rumano la conclusión del informe UNECE ya citado: *An ideal system should reflect perfectly the legal position on the ground (the mirror principle), draw a curtain over all previous dealings so that only the present entries on the register need be consulted (the curtain principle) and guarantee the accuracy of what is shown on the registers*

(the insurance principle). It is difficult for a manual deeds registration system to be in conformity with all these principles.”

No obstante, nuestra valoración de la ley 7/96 en cuanto al Registro de la Propiedad es positiva y permitiría asentar el Registro de la Propiedad si se la acompañara de una praxis firme de escrutinio documental y ampliación del contenido de la inscripción, que favorecería su evolución a medio plazo hacia un sistema registral de derechos con efectos de publicidad positiva, de los que de momento carece.

### **3. COOPERACIÓN JUDICIAL: MEDIDAS DE ASEGURAMIENTO DE LOS PROCESOS**

- Registración de medidas judiciales tipo *attachment order*, para asegurar deudas (attachments or garnishments) o anotaciones de embargo.

La medida aplicable en el sistema registral rumano sería un asiento de una duración de dos meses improrrogables que se practica mediante la notificación de la intención de hipotecar (artículo 40). Mediante ese asiento se asegura el rango preferente a la hipoteca que se constituya para garantizar el pago de las deudas del propietario. Ahora bien, aunque se entiende que dos meses es plazo suficiente para proceder a hipotecar el inmueble de que se trate, si no es así, la pérdida de prioridad es segura porque, es de destacar, no hay prórroga ni modo de prolongar el rango reservado a dicha hipoteca.

Así pues, el aseguramiento inmobiliario se lleva a cabo en dos fases y el riesgo de perder la prioridad exige que el acreedor adopte reacciones rápidas.

Estas medidas *per se* no parecen implicar restricciones a la disponibilidad.

- Registración de medidas judiciales tipo *caveat* o *notice* para avisar a terceros de la pendencia de un proceso sobre inmuebles, anotaciones de demanda (*note of dispute*).

Cuentan positivamente con ellas (q. 36 a 43); sobre la base de una prueba que será valorada por el Juez, éste podrá acordar la práctica de una nota o anotación en la inscripción de la finca cuyo objeto es el aviso o advertencia a terceros y el enervamiento de su buena fe. Esta anotación no bloqueará o cerrará el Registro, pero los derechos adquiridos después de ella quedan bajo condición suspensiva.

- Registración de medidas tipo *prohibition of disposal*.

Igualmente el sistema rumano las conoce y aplica, con un procedimiento similar (q. 38).

### **4. CIRCULACIÓN DE DOCUMENTOS**

- Judiciales: en el caso de las resoluciones judiciales sobre divorcio y en cuanto al reparto de los bienes inmuebles comunes o adjudicaciones de propiedades que por razón del divorcio entre los mismos se hagan, y a pesar de la numerosa presencia de nacionales rumanos con empleo y residencia en muchos de los Estados de la UE, no hay un particular deseo de que una reforma en los reglamentos comunitarios altere el sistema de *exequatur* por otro de reconocimiento tipo Reglamento 2201/2003 ó 44/2001. Se insiste en la competencia (es un hecho pero se insiste en ello) de los jueces y tribunales rumanos para todo aquello que concierna a inmuebles situados en su país
- Extrajudiciales: solo en teoría sería admisible la inscripción de documentos otorgados ante notarios extranjeros que cumplan la triple condición a) de ajustarse a la *lex rei sitae* (es decir, la ley rumana); b) legalización; traducción del documento. En este punto se ha mencionado varias veces la exigencia de RECIPROCIDAD.

## 5. PROPIEDAD

La propiedad en Rumanía está condicionada negativamente por la organización de la propiedad colectiva procedente de la época comunista, a lo que hay que sumar el problema de las confiscaciones.

Los derechos de uso (*tenancy rights*) que constituyen el título de ocupación de muchas viviendas no son transmisibles ni hipotecables. Los derechos de uso concedidos por más de cinco años son registrables y deben inscribirse para ser oponibles; por debajo de ese período no son registrables ni oponibles.

Los extranjeros, incluidos comunitarios, no pueden comprar terrenos. Sí viviendas.

El Registro de la Propiedad es una institución que ha tenido cierta tradición jurídica en parte de Rumanía, con influencia austriaca; pero no en el resto, por ejemplo es el caso de Bucarest. En este punto (como ocurre universalmente cuando la propiedad inmatriculada tiene un índice bajo) sería recomendable que el Registro de la Propiedad rumano acentúe el rigor en los procedimientos de inmatriculación de fincas de las mismas, de modo que las que ingresen por primera vez en el Registro tengan una identificación clara y una titularidad contrastada.

## 6. HIPOTECA

Los rasgos destacados en el seminario acerca del mercado hipotecario en Rumanía son los siguientes:

1. en la práctica no hay inconveniente en la concesión de hipotecas a largo plazo.
2. Se admite la cancelación anticipada (*clearance in advance*) con abono solamente de intereses vencidos, no de todos los pactados, y pago de una comisión entre el 1% y el 3% del préstamo.

3. Sin embargo, no parece sencilla la exacta determinación del tipo de interés aplicable en un momento determinado de la vigencia del préstamo, cuando es a interés variable; el banco paga la parte del precio financiado para la adquisición de la vivienda y es incluso difícil saber el precio exacto que la misma ha costado. El Banco nacional de Rumanía ha legislado sobre ello para que pueda conocerse el interés efectivo
4. No se lleva a cabo una tasación del valor del inmueble con ocasión de la hipoteca.
5. Parece que no es posible que una hipoteca comercial tenga rango de segunda hipoteca.

*CARGAS OCULTAS.*— En Rumanía hay, declaradamente, dos tipos de cargas ocultas, las que proceden de la ley y las que establecen las autoridades administrativas y son objeto de registración. De las primeras son de algún modo ejemplo las restricciones al acceso de la propiedad impuestas por la ley rumana 112/1995 por plazo de 10 años; del segundo tipo las impuestas por razones urbanísticas o de protección a la agricultura. A ello deberíamos sumar, de conformidad con el artículo 32 de la ley 7/1996, las derivadas de las limitaciones causadas por las relaciones de vecindad, expropiación y restricciones medioambientales

Es digno de mención que los derechos de uso y los arrendamientos sólo serán oponibles si están previamente inscritos. Si no lo están no son oponibles.

Aunque los impuestos gozan de privilegios fiscales, su ejercicio conduce a la constitución de una hipoteca legal (*legal mortgage ope legis*) que se sujetará a la regla de prioridad registral. Así como una hipoteca legal puede ser la segunda en rango respecto de otra anterior, sin embargo parece que no es posible que una hipoteca comercial tenga rango de segunda.

*EJECUCIÓN DE HIPOTECA (ENFORCEMENT).*— El periodo de ejecución de la hipoteca se dilata considerablemente en el tiempo. Demasiados trámites y demasiadas posibilidades de oponerse a la ejecución

Primeramente hay notificaciones al deudor de varias clases. Después, la regulación de los beneficios de excusión y división otorga una situación excesivamente favorable al deudor que, en la práctica, puede impugnar cualquiera de estos trámites y cualquiera en general del procedimiento de ejecución.

Abierto el procedimiento, se hace una notificación por quince días, con plazo de 30 días para interponer una queja ante la Corte, posibilidad que habitualmente se utiliza. A continuación debe normalmente nombrarse abogado, de oficio, puesto que tienen derecho a ello aquellos cuyo salario no alcanza el mínimo legal. Las decisiones de la Corte son también apelables. Es decir, en la práctica la iniciación de la ejecución se lleva a cabo ya en dos instancias.

A continuación el banco será autorizado para iniciar la ejecución, en la práctica el deudor impugnará también el precio para subasta y probablemente obligará a un ulterior procedimiento de evicción o desalojo de su vivienda.

Parece que con muy buenos abogados se podría abreviar el procedimiento a 6 meses. Los bancos recurren a ellos. Si la hipoteca no es de bancos, la ejecución se retrasará considerablemente más.

## **7. FAMILIA: ENAJENACIÓN DE INMUEBLES POR MENORES O INCAPACITADOS**

Los documentos en los que se formalicen deberán cumplir los requisitos, cautelas o condiciones legales y este extremo queda comprendido en la calificación registral; si su ausencia es clara y hay un defecto visible, en teoría, se tiene conciencia de que deberían rechazarse, a pesar de los estrechos límites del artículo 48 y de la remisión de la ley rumana a su restablecimiento por los tribunales (solución plausible pero antieconómica).

## **8. SUCESIONES**

Certificado de heredero.— Los herederos pueden acreditar su título mediante certificados de heredero expedidos por Notario Público o por la Corte (q. 68). Puede causar la inscripción de la comunidad hereditaria en el Registro de la Propiedad, señalando cuotas a cada heredero, antes de la división o partición de la herencia.

Legítimas.— En teoría, un documento con defectos que lo invaliden sería en principio considerado ineficaz y no podría ser registrado (q. 74). Pero esto en la práctica no es así siempre. De hecho hemos encontrado en el sistema registral rumano lagunas de calificación, es decir, un concepto de calificación o escrutinio legal de los documentos inscribibles mucho más laxo que el acostumbrado en Portugal, España o Alemania, o Eslovenia o Bosnia-Herzegovina. Así, a pesar de que el Código Civil rumano establece la obligatoriedad de reservar una porción hereditaria a ciertas personas (herederos de la primera clase, hijos), en caso de violarse estos derechos, la respuesta que el sistema registral rumano daría no sería rechazar el documento (ya hemos destacado que la Ley 7/96 regula explícitamente y con cierta flexibilidad los casos de registración indebida o con errores) sino que la presunta infracción habría de ser corregida ante un Tribunal (q. 76). Esta solución no ayuda en absoluto a evitar los pleitos sucesorios y parece oportuno recordar que la litigiosidad en Rumanía parece elevada.

## **9. PUBLICIDAD**

Aunque la Ley vigente declara que cualquier ciudadano puede acceder a la información, se establece una cláusula limitativa que, a diferencia de lo más común, no es la protección de datos ni la justificación de un interés legítimo, sino la seguridad nacional (artículo 41.1).

La publicidad no es gratuita. Los extractos, certificaciones y planos serán suministrados tras demostrar el pago de los honorarios debidos por ello (artículo 41.2).

Planteado el caso de la excusión o búsqueda de los bienes de un deudor para hacer efectiva su responsabilidad civil con cargo a ellos, la misma parece restringida a oficiales especialmente designados para ello.

## 10. DOCUMENTO AUTÉNTICO (*AUTHENTIC ACT*).

El sistema registral rumano aplica bastante rígidamente el principio de legalidad formal y sólo podrán ser inscritos en el Registro de la Propiedad los documentos auténticos, preferentemente los autorizados por Notario, puesto que no son admisibles otras formas documentales auténticas como los documentos legitimados.

La constante y obligatoria intervención notarial, sin embargo, no parece contribuir a disminuir la elevada litigiosidad de la contratación en Rumanía, lo cual tiene explicación si consideramos la confrontación entre la oligonomía notarial y la holonomía de un sistema registral con principio de calificación.

## 11. ORGANIZACIÓN

Orgánicamente unidos bajo una Agencia Nacional tras la Ley 7/96, con un deslinde funcional, el Catastro tiene por objeto básico la identificación y descripción de la finca y su representación en mapas y planos (artículo 2.2); y además de su conocida finalidad fiscal (2.4) tiene la de identificar a los propietarios y titulares de derechos reales en orden a facilitar su inscripción en los libros del Registro.

El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción del dominio, titularidad y cargas como registro jurídico. Los registradores, que están sujetos a responsabilidad por su actividad (artículo 18.7) y se les encomienda la publicidad inmobiliaria (real estate publicity) en el artículo 18.1 que se lleva a cabo a través de los *land books* o libros registrales. La Ley regula la organización de estos libros y los procedimientos de rectificación, incluyendo los causados por una errónea calificación (*erroneous qualification of the registered right*) en el artículo 36.

La coordinación entre Registro de la Propiedad y Catastro debería obtenerse mediante la referencia en la parte I o A) —descripción del inmueble— del número catastral, tal como prevé el artículo 20.

- La organización registral se integra en la Agencia Nacional regulada por la ley 7/96. En el artículo 18 de esta ley se establece que los registradores tienen atribuida la función de la publicidad inmobiliaria y la inscripción en los libros registrales, *land books*. Los registradores estarán al frente de oficinas territoriales, bajo la responsabilidad de un registrador jefe designado



por el director general de la Agencia Nacional. El artículo 18 exige cualificación para la función de registrador y le sujeta (18.7) a responsabilidad por sus actos ante la ley.

- Folio real clásico; historiales por finca.
- Organización del folio (artículo 19 ley 7/96): A) Parte I. Descripción con número catastral singular de cada finca —observamos no obstante que la descripción literaria tiende a ser somera—; B) Parte II. Titularidad; C) Hipotecas y una amplia gama derechos reales, y se incluye el uso (*tenancy*) cuando el plazo es mayor de 3 años. Así pues, la organización del folio es reconocible y compartida en líneas generales con otros sistemas registrales europeos.
- Inscripción: el propietario que tenga el propósito de vender debe inscribir previamente su derecho. Existe el proyecto legal de imponer la inscripción constitutiva. No creemos que esto sea el quid de la cuestión ni que ayude a corto o largo plazo a solucionar las deficiencias de este sistema registral, máxime sin modificar además sustancialmente el Código Civil, que es de inspiración latina.
- Contenido de la inscripción: extractado muy sucinto.
- Contenido de la publicidad: análogo al de la inscripción.

## 12. COORDINACIÓN CON EL CATASTRO

La coordinación entre Registro de la Propiedad y Catastro debería obtenerse mediante la referencia en la parte I o A) —descripción del inmueble— del número catastral, tal como prevé el artículo 20.

## 13. EFICACIA

Indicadores:

1. Presentación telemática de documentos: no se contempla en la actualidad.
2. Despacho de documentos: plazos teóricamente breves. En la práctica el despacho puede ser rápido al precio de no hacerse comprobaciones rigurosas. Cabe recordar que la rectificación del Registro está especialmente regulada, que el artículo 36 menciona la rectificación por errónea calificación del derecho registrado y que son múltiples los casos judiciales no sólo de impugnación del título del propietario sino también de rectificación del Registro. Las facilidades para rectificar los asientos registrales estimulan la inscripción pronta del documento presentado, pero en conjunto esta praxis no parece favorecer la fiabilidad del contenido del Registro de la Propiedad.

3. Contenido de los datos registrales: extracto elemental y muy breve. Debería incrementarse su extensión —sobre la base de datos acreditados, claro está— con la finalidad de fortalecer el status de los propietarios y posibilitar el *mirror principle*, tan conveniente para el interés de posibles prestamistas y terceros en general.
4. Solución de defectos; la litigiosidad, creciente al parecer, relativiza la importancia que tendría practicar una subsanación para dejar plenamente ajustada a Derecho la propiedad o el derecho real de que se trate, como sería lo deseable. A cambio, como se ha destacado, la regulación en la ley 7/96 del error registral es muy flexible y realista.
5. Publicidad, plazos muy breves.
6. Calidad de la publicidad. Después de la consulta del historial de una finca en el Registro de la Propiedad ¿es necesario o conveniente un estudio jurídico adicional para hacer más averiguaciones sobre su titularidad o estado de cargas? La respuesta es que sí. La gran litigiosidad y la indefinición de la propiedad en Rumanía no permite actuar razonablemente como si un extracto o manifestación registral merezca confianza absoluta, y en la práctica es habitual que los Bancos hagan examinar los documentos del propietario a pesar de que conste inscrito su derecho.

# SISTEMA REGISTRAL CROATA

## 1. DERECHOS QUE TIENEN QUE VER CON LOS DERECHOS CIVILES:

- El titular registral no puede ser afectado por un procedimiento en el que no haya tenido parte (tracto sucesivo y tutela judicial efectiva).
- En cuanto a otras garantías procedimentales, en este punto, hasta donde hemos podido conocer, el Registro de la Propiedad puede rechazar una resolución judicial que proceda de tribunal incompetente.

## 2. PRINCIPIOS REGISTRALES.

El sistema registral croata comparte los principios fundamentales de los Registros de derechos:

1. El principio de prioridad (*priority*) tiene una gran importancia [q. 95] y su significación es pura y la común en los sistemas registrales. El primer título en ser presentado en el Registro de la Propiedad tiene la prioridad y será registrado, lo cual no impedirá acciones de otros compradores basadas en la buena fe.
2. El principio de tracto sucesivo (*enchained title*) está también formulado en su significación pura: no puede inscribirse ningún documento relativo a una finca cuyo titular registral no haya prestado su consentimiento, salvo por una resolución judicial dictada en un procedimiento en el que haya intervenido aquél.
3. Son destacables las directrices croatas del principio de legalidad; en su versión de título formal, existe, como más adelante subrayamos, en el sistema croata, una flexibilización práctica e interesante de la forma documental; en su versión de calificación o verificación jurídica de los documentos sujetos a inscripción, hay que decir que se ejerce enérgicamente. El contenido del Registro de la Propiedad en 1996 se consideraba bastante completo pero desfasado (*outdated*) pero su política ha sido recuperarlo en lugar de cambiar de sistema. Para ello se lleva a cabo una decidida depuración jurídica de los títulos. Uno de sus logros ha sido reducir en general el plazo de despacho de unos 900 días a una media de 78 (el plazo legal es 30 días pero orientativo (instructive)). La reducción de plazos es una imposición del Banco Mundial, que realiza una importante aportación económica para garantizar la seguridad de las transacciones a partir del Registro, pero no se quiere poner en peligro la fiabilidad del contenido del Registro, considerando (q. 93) que el porcentaje de documentos defectuosos asciende como mínimo a un 15 %. Asimismo (q. 54) la organización registral y judicial croata se asegurará de que los documentos con elemento extranjero cumplirán tanto la ley sustantiva como

las previsiones del Derecho Internacional Privado, y que se rechazará la inscripción de los documentos públicos en los que se formalizan enajenaciones de bienes inmuebles de menores e incapacitados que no cumplan los requisitos de protección legal o las particiones de herencia en las que no se respeten los derechos sucesorios de los herederos forzosos [q. 55 y 76].

Naturalmente, contra la calificación registral desfavorable el interesado goza de recursos que se interponen ante los tribunales [q. 107].

4. Es muy destacable la protección del adquirente (q. 13), manteniendo al adquirente a título oneroso y de buena fe que, habiendo adquirido derechos de titular inscrito, a su vez inscriba su derecho. Los principios del Registro croata favorecen claramente la seguridad del tráfico y en conjunto creemos que es un sistema adecuado para desarrollar los principios o efectos espejo, telón y seguridad.

### 3. CIRCULACIÓN DE DOCUMENTOS

- Judiciales: a pesar de que se insiste en el principio de jurisdicción exclusiva de los tribunales croatas para todo lo relativo a los bienes raíces, parecería aceptable, mediante un sistema de reconocimiento tipo Reglamento 2201/2003 ó 44/2001, la inscripción de resoluciones judiciales de reparto de bienes en divorcios de mutuo acuerdo. Mientras Croacia no pertenezca a la UE, parece obvio que no será posible por el mencionado principio de jurisdicción exclusiva en inmuebles.
- Extrajudiciales: el sistema croata es recepticio a la inscripción de documentos otorgados ante notarios extranjeros que cumplan la triple condición a) de ajustarse a la *lex rei sitae* (es decir, la ley croata); b) legalización; traducción del documento [q. 52 y reiterado en la visita].

### 4. COOPERACIÓN JUDICIAL: MEDIDAS DE ASEGURAMIENTO DE LOS PROCESOS

- Registración de medidas judiciales para la reclamación de deudas (*order or attachment*).
  4. Acordadas judicialmente (q. 26).
  5. Plazo de 10 años. Cabría prórroga.
  6. Efectos: no implica restricciones a la disponibilidad. Sí la posibilidad de ejecución forzosa (*enforcement*).
- Registración de medidas judiciales tipo *caveat* o *notice* para avisar a terceros de la pendencia de un proceso sobre inmuebles, anotaciones de demanda, su legislación cuenta con ellas (*note of dispute*).
  4. Acordadas judicialmente.
  5. Plazo de 10 años.

6. Efectos, aviso a tercero, enervar la fe pública. No hay restricciones a la disponibilidad.
- Registración de medidas judiciales *injunction for a note of the prohibition of the alienation or encumbrance of real estate*.
4. Acordadas judicialmente, en procedimientos civiles o ejecutivos.
  5. Suele tratarse de una medida temporal.
  6. Efectos, cierre del Registro e incluso ineficacia de la adquisición. Nadie puede desconocer la prohibición judicial.

## 5. PROPIEDAD

La circulación de la propiedad parece no tener restricciones reseñables. No obstante, como en toda Europa, existen limitaciones legales del dominio por razón del medio ambiente, de seguridad nacional y similares.

Un problema aparente para la propiedad formal croata es el derivado de la duplicidad que resultaba históricamente al mantener dos secciones en el Registro de la Propiedad, una para apartamentos y otra para edificios y terrenos en general. El resultado era que los historiales registrales de los apartamentos destinados a vivienda quedaban desconectados de los historiales de los edificios que integraban, con titularidades diferentes. Es una problemática que comparten Bosnia y Hercegovina y al parecer también Serbia y que se agravaba por la falta de regulación del *condominium*.

Veríamos útil que el Registro croata añadiera en el contenido de la inscripción referencia suficiente a los estatutos reguladores del condominio y la especificación de la cuota en el mismo propia de cada apartamento, así como, desde luego, la coordinación de una y otra sección de modo que el folio de cada apartamento sea expresamente relacionado con el folio del edificio al que pertenece. De todos modos, en la visita a la Corte y Registro de la Propiedad de Varazdín se nos ha puesto de manifiesto que la situación patológica anteriormente descrita está bajo control o camino de estarlo.

La mayor parte de la propiedad inmobiliaria croata ya estaba inmatriculada en 2004.

## 6. HIPOTECA

- La inscripción de hipoteca tiene carácter constitutivo. Existe regla de limitación a la responsabilidad hipotecaria inscrita, a favor de tercero. La hipoteca asegurará las cantidades estipuladas e inscritas y el posible exceso reclamado por el acreedor hipotecario deberá derivarse a otra ejecución con prioridad distinta a la hipoteca [q. 48].
- Cargas ocultas (*hidden charges*): carece de ellas. En cuanto a las detectadas en los seminarios,

1. El arrendatario no inscrito carece de protección registral y no puede oponerse al lanzamiento.
  2. Las deudas tributarias se sujetan a las reglas de prioridad registral y no juegan como privilegios tácitos.
- Ejecución hipotecaria: como ocurre en otros sistemas, el deudor está muy protegido y puede impugnar cada uno de los trámites de la ejecución. En este punto hay que decir que las posibilidades del deudor parecen menores cuando la hipoteca se ha hecho mediante transmisión de la titularidad fiduciaria al banco.

Por otra parte, la ejecución está claramente conectada con el Registro de la Propiedad y en el historial registral se toma nota de las diferentes resoluciones judiciales que impulsan la ejecución hipotecaria, de un modo muy parecido al sistema esloveno. Cuando se inicie la ejecución se practicará una nota de ejecución (*notation of enforcement*) y de llegarse a la subasta (*auktion*) se practicará la inscripción de la propiedad a favor del nuevo dueño y se efectuará la purga o cancelación de la hipoteca ejecutada y de las cargas de peor condición.

## **7. FAMILIA: ENAJENACIÓN DE INMUEBLES POR MENORES O INCAPACITADOS**

EL Registro de la Propiedad croata sí ejerce dentro de su función una labor tuitiva de los derechos de los menores e incapacitados, puesto que documentos en los que se formalicen enajenaciones de inmuebles propiedad de los mismos están sometidos a verificación jurídica del cumplimiento de los requisitos, cautelas o condiciones establecidas por la ley en su defensa.

## **8. SUCESIONES**

Certificado de heredero.— Los herederos pueden acreditar su título mediante un extracto del Registro de nacimientos, que es un auténtico documento público. Para la partición necesitarán obtener, además, un decreto de distribución expedido por los Tribunales. Para justificar la condición de heredero plenamente, vgr. en un país extranjero, el título a utilizar probablemente sería una declaración notarial de heredero.

Dadas las características y contenido de este tipo de documentos, no parece difícil encajarlos en el sistema previsto por la propuesta de Reglamento de Sucesiones y Testamentos, en particular a efectos de su proyectado artículo 42. 1 y 5, como títulos que acreditan la cualidad de heredero y legitiman para los actos de administración y disposición de los bienes. Mas la regulación tan exhaustiva del certificado hecha por el artículo 41 de la propuesta de reglamento y efectos como el del artículo 42.4 podrían ser de aplicación menos cómoda.

Legítimas.— La calificación registral comprende el cumplimiento de los derechos en favor de los herederos forzosos [q. 76].

Registro de testamentos.— Como en Eslovenia, se lleva un registro en la Cámara de notarios.

## 9. PUBLICIDAD

El Registro de la Propiedad es público si bien la publicidad está supeditada a la justificación del interés del peticionario y el respeto a la legislación de protección de datos.

La publicidad no es gratuita y devenga honorarios. Se lleva un control de las peticiones, identificando a los peticionarios, que son anotados en una lista con fines de salvaguarda de la privacidad [q. 120].

Existe publicidad telemática previa evaluación del interés del peticionario. El público puede consultar cualquier propiedad en Internet señalando el número de la parcela catastral o el de la finca registral. Por las razones apuntadas de política de privacidad no se proporciona publicidad registral atendiendo al nombre del propietario.

Este tipo de información por consulta telemática tiene gran éxito entre los usuarios contándose por millones las peticiones realizadas desde que se puso en funcionamiento [q. 112]. Ahora bien, esta consulta, útil como información, no acredita el estado de dominio y cargas: el único documento que hace prueba del contenido del Registro de la Propiedad es la certificación registral obtenida en la forma ordinaria. Cada extracto de publicidad (*extract*) debe ser certificado y llevado a un documento público si quiere utilizarse con fines de prueba.

El plazo máximo para suministrar la publicidad sería de 7 días [q. 124] si bien parece que, en los casos de hipotecas es posible proporcionar la información registral en un plazo más breve aún, puesto que previamente ha sido necesario aclarar —o inscribir en su caso— la propiedad y se ha obtenido información registral para acreditarla y mostrarla al banco o entidad financiera que otorga el préstamo.

## 10. DOCUMENTO AUTÉNTICO.

En el sistema croata coexisten tres tipos de documentos a efectos del Registro:

- i. el notarial, que a su vez puede consistir tanto en un documento notarial completo que compile todo el contenido negocial como en una declaración de solemnización del documento escrito precedente por medio de una certificación notarial, que devenga unos honorarios más baratos;

- ii. el documento convenido por las partes ante oficiales de los Tribunales y legalizado por ellos; y
- iii. para varios negocios típicos y frecuentes (por ejemplo la cancelación de hipoteca), un formulario modelo (*form*) suministrado por el Registro de la Propiedad para que el interesado lo rellene y produzca el asiento correspondiente.

Reconocemos a este sistema mixto de documentación pragmatismo y flexibilidad.

## 11. COORDINACIÓN CON EL CATASTRO

Es una premisa que —con relación a la sección A —*possessory sheet* o parte descriptiva de la finca— los Registros de la Propiedad deberían basarse en este punto en datos catastrales e partir de una descripción física proporcionada por el Catastro en cuanto a número, forma, superficie, nombre de la finca, de modo que la parcela catastral sea idéntica a la registral [q. 96]. Pero es un hecho que existen desajustes entre la descripción de la finca catastrada y la de los documentos presentados a inscripción. El Registro de la Propiedad croata no ha excluido la descripción literaria, que figura junto a la catastral en la sección A).

El Registro de la Propiedad se ha reformado al mismo tiempo que el Catastro siguiendo los planes del Estado croata y mediante el sistema que actualmente está siendo desarrollado —*the Real Property Registration and Cadastre Joint Information System*— se propone lo que entendemos como una información inmobiliaria integrada.

- El Catastro y el Registro seguirán siendo instituciones distintas. El Catastro es un órgano administrativo y los Registros de la Propiedad están a cargo de los Tribunales.
- El Catastro centrará su información en la parte A), es decir, la descripción de la finca. En principio, esto no excluirá la descripción literaria de la finca o datos complementarios.
- El Registro de la Propiedad servirá los datos de B) y C), es decir, la titularidad de la propiedad de la finca y las cargas y limitaciones de la misma. Y proporcionará al Catastro los datos del apartado B) a efecto de evitar toda divergencia entre las titularidades de la finca pero no los de C).

## 12. ORGANIZACIÓN

- A cargo de Jueces.
- Folio real clásico; historiales por finca. Hay *collection of deeds*.
- Organización del folio: A) descripción, incluyendo indicación de en qué parcela catastral está la finca ubicada y una descripción literaria de la situación y características físicas de la misma; B) Titularidad; C) Hipotecas y



Cargas. Reconocible y en líneas generales compartida con otros sistemas registrales europeos.

- Inscripción: voluntaria.
- Contenido de la inscripción: extractado sucinto. No transcripción.
- Contenido de la publicidad: extractos o *extracts*, que han de ser certificados para poder tener efecto probatorio.

### 13. EFICACIA

Indicadores:

1. Presentación telemática de documentos: no de momento.
2. Despacho de documentos: plazo indicativo de 30 días. Como hemos advertido más arriba, el contenido del Registro de la Propiedad en 1996 se consideraba bastante completo pero desfasado. La política seguida (como en Eslovenia o Bosnia) ha sido recuperar y actualizar el Registro existente en lugar de cambiar de sistema, y opinamos que ha sido una decisión acertada (en comparación con otro sistema que ha optado por un cambio radical y cuyos resultados consideramos discutibles). Uno de los logros del sistema registral croata ha sido reducir en general el plazo de despacho de unos 900 días a una media de 78, ya más cercano al plazo orientativo legal. La reducción de plazos es una imposición del Banco Mundial, que realiza una importante aportación económica para garantizar la seguridad de las transacciones a partir del Registro, pero da la impresión de que la actitud croata es no poner en peligro la fiabilidad del contenido del Registro, afrontando no sólo su falta de actualización producto del abandono durante toda una época —que en todo caso es parcial porque también hay un elevado porcentaje de la propiedad actualizada y puesta en valor—, sino también el porcentaje de documentos defectuosos que hay en el tráfico ordinario(q. 93), que asciende al menos a un 15 %.
3. Contenido de los datos registrales: extracto esencial. Muchos de los datos de los títulos quedan en las copias archivadas o *collection of documents*. Sería útil ampliar el contenido del extracto aumentando por tanto la cantidad de información, en particular en la sección C). En realidad esto es siempre recomendable.
4. Solución de defectos: alrededor de un 15 % de los documentos notariales contienen errores, omisiones o imprecisiones legales. La ley croata concede a los interesados en esos documentos [q. 109] el derecho a exigir al notario la rectificación de los defectos o imprecisiones legales en que hubiera incurrido, lo cual es una garantía plausible. La hipótesis de un Registro sin verificación

jurídica de los documentos es siempre una mala noticia, pero creemos que no es precisamente el caso croata.

5. Publicidad, plazos breves —no más de 7 días—. En particular, se reduce en algunos casos (hipotecas) en los que el comprador o el transmitente ya han solicitado reciente y previamente un extracto de publicidad de la finca.
6. Calidad de la publicidad. El sistema registral croata parece tener una loable vocación de filtrado y control del documento. con lo cual las imprecisiones en la publicidad lógicamente serán menores que cuando se inscribe apresuradamente o se hace una mera transcripción o archivo del documento con un control superficial o acrítico, o simplemente sin control. En particular, el sistema croata parece proporcionar información fiable y de calidad para la seguridad de las hipotecas. En conclusión, encontramos motivos para esperar que los principios espejo, telón y seguridad se desenvuelvan muy satisfactoriamente en el sistema registral croata, sobre todo una vez lograda la plena actualización del Registro de la Propiedad, y considerada la solidez de su tradición y principios jurídicos.

# SISTEMA REGISTRAL BÚLGARO

## 1. DERECHOS QUE TIENEN QUE VER CON LOS DERECHOS CIVILES:

- En el sistema búlgaro, el titular registral no puede ser afectado por un procedimiento en el que no haya tenido parte [q.1]. Desde esta perspectiva, el sistema búlgaro comparte la idea de que la titularidad registral y los derechos del titular registral forman parte de la tutela judicial efectiva (*access to justice*) y del derecho de audiencia (*right of hearing*).
- Sin embargo, las resoluciones judiciales que afecten al titular registral se inscribirán sin consideración o no a haberse seguido el procedimiento legalmente predeterminado [q.2], con tal que cumplan las formalidades necesarias [q.4]. El Registro de la Propiedad no las cuestionará en absoluto.

## 2. PRINCIPIOS REGISTRALES.

El sistema búlgaro es básicamente catastral con algunas funciones de Registro de la Propiedad; no obstante, la función registral no está, como en el sistema macedonio, limitada a la conservación de hipotecas y poco más.

Como Registro podría clasificarse entre los sistemas registrales de documentos (*deed registration*); pero está alejado de los Registros de derechos (*title registration*). Aunque realmente parece compartir algunos de los principios registrales fundamentales, no otorga una protección definitiva al titular registral ni, por consiguiente, a las adquisiciones derivadas de su título aunque se hagan a título oneroso y de buena fe. Dichos principios son, resumidamente, aplicados así:

1. Prioridad (*priority*). A cada documento que se presenta en el Registro se le asigna un número, entendemos que de control, y el documento presentado en primer lugar tiene prioridad registral [q.95]. Son líneas generales comunes a los sistemas registrales. En la visita realizada al Registro de la Propiedad de Sofía se nos mostró cómo se realiza en la práctica así como la inmediatez del despacho del título (si bien este extremo, como veremos, requiere ciertas aclaraciones).
2. Tracto sucesivo (*enchained title*). En apariencia, el sistema búlgaro mantiene la regla de tracto sucesivo. Esto significa que la inscripción del documento presentado se rechazará si el titular registral no coincide con el otorgante a tenor del acta del contrato. El acta, como se dirá, no es el contrato mismo sino una formalidad añadida al documento con fines de simplificar su despacho. El verdadero significado del tracto sucesivo es que sólo pueden inscribirse los actos otorgados por el titular registral. Nos preguntamos qué sucedería si existiera divergencia (total, parcial o puntual) entre el titular registral, el titular según el acta y el titular según

el documento. (En teoría estas cosas no *deberían* ocurrir pero según nuestra experiencia sí ocurren: personas con igual nombre y apellidos, sociedades que han cambiado su denominación o que han sufrido una transformación social, etcétera).

### 3. Legalidad (*legality*).

- En su dimensión formal (*authentic act rule*), el sistema búlgaro es rígido puesto que sólo admite documentos notariales (junto a los judiciales y a los redactados por autoridades del Gobierno), estando además los notarios sujetos a normas de competencia territorial. Claramente, la exclusividad reservada por la ley búlgara a los documentos notariales no ha bastado en absoluto a asegurar la fiabilidad del contenido del Registro de la Propiedad. Rara vez los operadores jurídicos intermedios, caracterizados por la oligonomía y su vinculación a las partes contratantes, proporcionan un control completo de la legalidad (holinomia) que es el típico de los registros de derechos.
- En la dimensión de calificación (*legal scrutiny or qualification*) o escrutinio de los documentos presentados a inscripción, no se puede hablar de un control registral inexistente o casi inexistente como el macedonio, puesto que el realizado por los así llamados *jueces de inscripción* se extiende a la competencia, las formalidades y en principio al tracto sucesivo, pero no es completo: no consiste en un examen del documento en sí sino solamente del acta del contrato, una especie de formulario sucinto o escueto que porta el documento mismo, de contenido tan lacónico o más que un asiento de presentación español o portugués. No obstante, no puede hablarse de una predisposición del sistema búlgaro a tolerar sin más la registración de documentos con inexactitudes legales. La ponente búlgara del seminario destaca no obstante que “no se pueden inscribir documentos defectuosos” [q.74], lo que hace plantearse si más que una restricción legal al escrutinio hecho por los jueces de inscripción, lo que ocurre es que se ha impuesto una praxis que prima el despacho rápido del documento antes que su examen o verificación jurídica. Definitivamente, ciñéndonos a lo visto, opinamos que la consecuencia de que no se verifiquen jurídicamente los títulos del modo común a los Registros de derechos (sistema alemán, austriaco, español, portugués, esloveno...) es una mayor probabilidad de inscripción de documentos que contengan defectos (imprecisiones, inexactitudes legales) y un consiguiente incremento de la litigiosidad en materia inmobiliaria.

### 4. No hay principios legales que refuercen la seguridad de las adquisiciones:

1. El máximo efecto producido en beneficio del titular del Registro de la Propiedad búlgaro se reduce, en nuestra opinión, a la oponibilidad (*opposability*), pues en caso de impugnación de su título se invierte la carga de la prueba a favor suyo [q.12]. Por lo demás, el titular registral debe defenderse en juicio por los medios ordinarios, puesto que no hay una preferencia legislativa por su derecho inscrito [q.12].

2. No hay efecto de fe pública, puesto que un titular que ha adquirido a título oneroso de buena fe no necesariamente es mantenido por la ley búlgara frente a un derecho anterior [q. 14]. Para el sistema búlgaro, probablemente, no constituye una prioridad el llamado principio o efecto telón (*curtain principle*) —Cfr. *Land Administration in the UNECE Region: Development Trends and Main Principles*, II—.

### 3. CIRCULACIÓN DE DOCUMENTOS

- Judiciales: a pesar de que se insiste en el principio de jurisdicción exclusiva de los tribunales búlgaros para todo lo relativo a los bienes raíces, parecería aceptable, mediante un sistema de reconocimiento tipo Reglamento 2201/2003 ó 44/2001, la inscripción de resoluciones judiciales de reparto de bienes en divorcios de mutuo acuerdo. En el momento presente, los jueces búlgaros de inscripción ya han tenido experiencia de casos en los cuales se han inscrito sentencias extranjeras que afectaban a bienes inmuebles búlgaros incluso de tribunales americanos (EE.UU.) si bien mediante *exequatur*.
- Extrajudiciales: una vez que es preciso otorgar el documento público ante notario búlgaro, y además con sujeción a normas de competencia territorial, pues no puede ser notario distinto que el señalado por las mismas, el sistema búlgaro hace imposible la inscripción de documentos otorgados ante notarios extranjeros que cumplan la triple condición de ajustarse a la *lex rei sitae* (es decir, la ley búlgara), legalización y traducción del documento.

### 4. COOPERACIÓN JUDICIAL: MEDIDAS DE ASEGURAMIENTO DE LOS PROCESOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

- Registración de medidas judiciales tipo *order of attachment*.
  1. Acordadas por el Juez (q. 26), que ha de ser el del lugar donde radica la finca (en aplicación del artículo 109 de la Ley procesal civil búlgara) [q. 17], quien dictará un auto en virtud del cual se practicará una nota marginal.
  2. En cuanto al plazo, deberá estarse a la resolución judicial.
  3. Efectos: implica la prohibición de disponer así como la posibilidad de ejecución forzosa (*enforcement*).
- Registración de medidas judiciales tipo *caveat* o *notice* para avisar a terceros de la pendencia de un proceso sobre inmuebles (*note of dispute*).
  1. Acordadas por el Juez competente (en los mismos términos que *supra*).
  2. En cuanto al plazo, deberá estarse a la resolución judicial.
  3. Efectos, aviso a tercero, enervar la fe pública y las restricciones a la disponibilidad que establezca la decisión judicial, incluyendo la

prohibición de disponer; además hay que destacar que, en caso de estimarse la demanda anotada, se cancelarán las inscripciones de derechos posteriores [q.39].

- Registración de medidas judiciales tipo *prohibition of disposal of real estates*.
  1. Acordadas judicialmente en especial en los casos de embargo. En los supuestos de ejecución hipotecaria la prohibición de disponer es también uno de los efectos naturales del procedimiento.
  2. Sin plazo preestablecido, anotación indefinida
  3. Efectos, el cierre del Registro. La prohibición de disponer es un efecto que habitualmente acompaña a las ejecuciones hipotecarias.

## 5. PROPIEDAD

La circulación de la propiedad parece no tener restricciones reseñables y cualquier ciudadano de la UE puede adquirir propiedades en Bulgaria.

El condominio al que da lugar la propiedad de apartamentos puede considerarse un problema todavía no resuelto, a pesar de existir legislación promulgada con el objeto de solucionarlo. Cada venta de apartamento comporta la apertura de una hoja y la atribución de específico *lot* o *number*.

Los apartamentos pueden venderse en propiedad o ser objeto de *tenancy rights*, que no pueden ser hipotecados.

El sistema búlgaro está en pleno esfuerzo de inmatriculación de la propiedad. Primeramente mapeará por completo el territorio nacional. Pero una cosa es esto y otra asignar las titularidades de las diferentes propiedades con certeza jurídica.

## 6. HIPOTECA

- Limitación a la responsabilidad hipotecaria inscrita, a favor de tercero. La inscripción de hipoteca tiene carácter constitutivo.
- Cargas ocultas (*hidden charges*): No puede desconocerse cierta problemática. Merece reflexión la respuesta que obra en el cuestionario a este punto [q.101]: “En la legislación búlgara existe la figura del propietario oculto y de la transacción oculta. Esto puede ocurrir cuando las partes se acuerdan que una persona concreta va a figurar en la escritura (incluso va a firmarla), mientras prácticamente el propietario del inmueble es otra persona. Por otra parte las partes pueden ocultar la verdadera transacción que ellos han decidido hacer debajo otra, que está escrita en la escritura. Por ejemplo, hay una escritura de compraventa firmada por las partes y por el notario y obligatoriamente inscrita en el Registro, pero el objeto de las partes era una donación. En este caso, según la Ley de los Obligaciones y los Contratos, se deben aplicar las reglas que regulan la transacción oculta, si esto se comprueba jurídicamente en un juicio”. Mientras no se eviten por medios

legales estas situaciones de clandestinidad, entendemos que estarán comprometidos seriamente los efectos “telón”, “espejo” y “seguridad” del Registro (*curtain principle, mirror principle, insurance principle*).

- En cuanto a las cargas generalmente detectadas en los seminarios,
  1. El arrendatario no inscrito carece de protección registral y no puede oponerse al lanzamiento en caso de ejecución.
  2. Las deudas tributarias se sujetan a las reglas de prioridad registral y no juegan como privilegios tácitos.
- Ejecución hipotecaria: A) La ejecución ofrece posibilidades al deudor para demorar el procedimiento mediante diferentes recursos. B) Por otra parte [q. 46], la ejecución está absolutamente conectada con el Registro de la Propiedad: no puede continuar el procedimiento mientras no se tome nota de la iniciación de la ejecución; en segundo lugar, se inscribirá una prohibición de disponer de la finca hipotecada; y, desde luego, está previsto que en caso de subasta se practique la inscripción a favor del nuevo dueño y en su caso la cancelación de la hipoteca ejecutada y de los derechos posteriores.

## **7. FAMILIA: ENAJENACIÓN DE INMUEBLES POR MENORES O INCAPACITADOS**

Los así denominados *jueces de inscripción* no inscriben contratos sino actas de contratos y por ello difícilmente examinarán si se han cumplido o no todos los requisitos legales de la enajenación.

La respuesta de la ponente —q.55— es que los posibles defectos deberían ser constatados por el notario y si no por el juez de inscripción. Pero el hecho es que a) a veces los notarios no constatan el defecto o incurren en imprecisiones legales al redactar el documento y que b) en el caso búlgaro, dada la praxis registral que se atiene casi exclusivamente al acta del documento sin verdadero examen del contenido del mismo, no se puede estar seguro de que el Registro de la Propiedad intercepte los documentos en que se han omitido los requisitos legales o se han adoptado de forma insuficiente o incompleta.

En este sentido —a diferencia de los sistemas registrales de Derechos—, no cabe esperar del sistema registral búlgaro se agregue a la actividad pública de protección del interés jurídico de los menores e incapacitados, en este caso en cuanto a los documentos de enajenación de sus bienes.

## **8. SUCESIONES**

Certificado de heredero.— El documento justificativo utilizado en Bulgaria para acreditar la condición de heredero es un certificado del Municipio de la última

residencia del causante. Dadas las características del certificado de heredero previsto en la Propuesta de Reglamento —de mantenerse su redacción actual—, suponemos que tendrá dificultades para aplicarse en Bulgaria.

Legítimas.— Dado el *modus operandi* del Registro de la Propiedad búlgaro, donde hay un plazo muy breve de inscripción que imposibilita el examen del documento a inscribir y el hecho de que sólo interese para la inscripción el escueto contenido del acta del contrato y no el contrato mismo, no cabe esperar que actúe como filtro o control eficiente de las posibles ilegalidades o imprecisiones legales en esta materia, aunque en teoría, si a pesar de estas limitaciones dichos defectos fueran constatados por los jueces de inscripción, éstos devolverían el documento para su rectificación puesto que según la ponente búlgara “no se pueden inscribir documentos defectuosos” [q.74]. En la práctica el remedio será judicial [q.76]. Con la actual praxis registral no cabe esperar que el título sea examinado y devuelto para la subsanación preventivamente sino que el título imperfecto se inscriba y sea potencialmente litigioso.

Registro de testamentos.— Existe un registro de testamentos centralizado [q.72].

## 9. PUBLICIDAD

Con respeto a la legislación de protección de datos, se da acceso público a las propiedades registrales así como a los planos catastrales (*cadastral maps*) a través de la página web de la Agencia.

De las fincas que hayan sido objeto de tratamiento electrónico puede darse información por vía telemática, previa evaluación del interés del peticionario. No obstante, hay que insistir en que la incorporación de las fincas a los procedimientos electrónicos es desigual según las comarcas y que no siempre puede suministrarse información de fincas por esta vía.

También se da publicidad en la forma ordinaria de los datos de los antiguos *landbooks* o libros de inscripciones que obran en los archivos de la Corte.

Como ocurre en otros sistemas, la consulta para publicidad se hará indicando la parcela o finca, no por el nombre y apellidos del titular registral.

Los notarios han solicitado en 2009 más del doble de las informaciones registrales que los clientes particulares (580.134 frente a 225.806 certificados expedidos a instancia de parte).

La publicidad no es gratuita. Es preciso pagar una tasa, cuyo precio se incrementa en el caso de más pronta información.

## 10. DOCUMENTO AUTÉNTICO (*AUTHENTIC ACT*).

Existe la norma de titulación pública, exigiéndose para la inscripción el documento notarial, del que únicamente se toma el acta de la transacción (*act of the transaction*).



Como se ha apuntado, y como peculiaridad destacable (insólita en realidad para nosotros), en Bulgaria los notarios están sujetos a normas de competencia territorial, con el efecto directo de barrera para los títulos extranjeros.

La única excepción al monopolio notarial de acceso al Registro es que también son inscribibles los documentos expedidos por el gobierno.

## 11. COORDINACIÓN CON EL CATASTRO

Una situación valorada por las autoridades búlgaras como insatisfactoria y caracterizada, según se nos puso de manifiesto, por diferentes prácticas o variaciones según la Corte de que se trate (no, insisten, sistemas distintos), datos duplicados, fincas duplicadas, errores, descripciones pobres, papel en malas condiciones e incluso diferentes opciones de software, ha motivado el proyecto de integrar los datos registrales con los catastrales, concretamente: integrando las fincas registrales en los mapas catastrales y unificando las nomenclaturas (“*list of items*”) tratando de describir la propiedad con arreglo a unos mismos ítems o parámetros: un número identificativo, el lugar (región-comunidad), parcela, edificio o parte del edificio (*land, building or part of building*).

Con ello el sistema catastral búlgaro espera lograr la unificación de los criterios descriptivos de la parcela o finca; sin embargo, el sistema búlgaro no es rígido en este punto sino que mantiene la descripción literaria de la finca, y con ello es respetuoso con la frecuente realidad de que los contratos o transacciones a menudo describen la finca objeto de propiedad con más precisión que el Catastro.

Así pues, puede hablarse de una integración con el Catastro, si bien:

- En cuanto a la descripción –A- se mantiene la descripción literaria de las fincas para que corresponda con la de los títulos, tratando de ubicarlas e identificarlas cumpliendo una serie de parámetros descriptivos catastrales (número de identificación único, lugar, distinción entre terreno y edificio, referencia a si es parte del mismo — cada venta de apartamento comporta la apertura de una hoja y la atribución de específico *lot* o *number*—). A estos parámetros añade una descripción literaria. La finalidad de esta sistemática clasificatoria es ajustar las fincas a la realidad física tanto como sea posible, lo cual es un propósito loable. No obstante debe tenerse en cuenta que en la práctica a menudo hay divergencias entre la realidad física y la de los planos catastrales y que la digitalización de los libros no ha concluido y que gran parte de la propiedad registrada permanece en los antiguos *landbooks* depositados en los tribunales. Como se ha dicho, una modificación de los datos catastrales no implica imperativamente una modificación de la descripción literaria de las fincas hecha en A) de conformidad con los títulos de propiedad ya inscritos.
- En cuanto a la titularidad –B- viene determinada por las actas de transacción inscritas en el Registro de la Propiedad. El hecho de que

haya una modificación del contenido del catastro no implica una modificación de la titularidad registral.

- En cuanto a las hipotecas y demás cargas, judiciales o extrajudiciales –C- el tratamiento jurídico que reciben es netamente registral, si bien muy escueto.

En definitiva, la integración de datos registrales y catastrales llevada a cabo por la Agencia búlgara persigue que el Catastro determine la descripción e identificación física de la finca y el Registro de la Propiedad la titularidad y cargas.

Aunque sea una labor a largo plazo, encontramos muy interesante el hecho de que la sección A) asegure la identificación y descripción de las fincas del modo más perfecto posible. En cambio, encontramos excesivamente escueto el tratamiento de las cargas en C), que parece reducida a un encasillado: veríamos útil aumentar el contenido de este apartado, con el fin de que los interesados en la contratación puedan disponer de mayor información del estatuto jurídico del inmueble.

## 12. ORGANIZACIÓN

- A cargo de los denominados *Jueces de Inscripción* (que no son órganos jurisdiccionales), quienes se ocupan del despacho de los documentos, así como del rechazo de los que no corresponda legalmente inscribir, caso en el cual se ofrece recurso ante la Corte. Muchos historiales jurídicos de propiedad constan archivados en la Corte y se hallan pendientes de digitalización.
- Folio real; historiales por finca. Se archiva copia de los documentos presentados a inscripción.
- Organización del folio: A) descripción, incluyendo particularmente su identificación y descripción catastral y su dirección y una explicación descriptiva de la situación y características físicas de la misma; es de resaltar que la modificación de la situación catastral no conlleva automáticamente la descripción literaria, que la práctica considera más ajustada al interés de las partes; B) Titularidad; C) Hipotecas y demás cargas incluyendo las judiciales.
- Inscripción: obligatoria.
- Contenido de la inscripción: un encasillado. No transcripción. Se inscribe el acta del contrato extendida por el notario (*act of the transaction*), no el contrato. No es, por consiguiente, un registro de títulos sino algo muy distinto.
- Contenido de la publicidad: análogo al de la inscripción. Como consecuencia del carácter lacónico de la misma, la información será necesariamente poco extensa.

### 13. EFICACIA

Indicadores:

1. Presentación telemática de documentos: no de momento.
2. Despacho de documentos: en el plazo de 1 día; pero en realidad no hay inscripción de títulos o contratos, simplemente se toma nota de las escuetas indicaciones del acta del contrato que figura en el documento público a modo de resumen de aquél.
3. Contenido de los datos registrales: en A), técnica exhaustiva —si bien muchos de los datos no son relevantes para la protección jurídica para los derechos—; en cambio, C) —hipotecas y demás cargas—, tiene un contenido sucinto, casi esquemático. Si la hipoteca tiene carácter constitutivo, lo lógico sería que la inscripción de hipoteca tuviera una extensión mayor y que al menos abarcara todas las circunstancias esenciales de la hipoteca: responsabilidad de la finca por cada uno de los conceptos garantizados con la hipoteca, naturaleza del crédito garantizado y elementos fundamentales del mismo y su plazo de duración o vencimiento. Puesto que la publicidad suele prestarse por extractos de las inscripciones, encontramos aconsejable ampliar el contenido de la inscripción en el apartado C), lo que supondrá ampliar el de la información. Lógicamente ello presupondría una praxis de mayor examen o escrutinio del contenido del documento y en especial para asegurarse de la inexistencia de errores en los datos fundamentales de la hipoteca inscrita.
4. Solución de defectos de los documentos: si bien se alude a que el notario dispone de un plazo de una semana para subsanar los defectos o imprecisiones legales en que haya podido incurrir [ q. 109], por una parte parece que este plazo puede prolongarse —por lo que habría que considerarlo orientativo— y por otra parte se alude de manera inquietante que son las partes las que se hacen cargo de los costes en caso de subsanación de errores o inexactitudes jurídicas [q.94].
5. La publicidad se presta, según el cuestionario, en plazos breves [q.124]. El plazo para obtener la información registral parece razonable, pues se indica que el máximo es una semana y cabe acortarlo, incluso a un día, pagando una tasa adicional.
6. Calidad de la publicidad. Nos hemos preguntado si, después de la consulta del historial de una finca en el Registro de la Propiedad búlgaro resulta conveniente alguna investigación jurídica adicional para cerciorarnos de la realidad del estado de propiedad y cargas de dicha finca y, en el momento presente, nos inclinamos por responder afirmativamente. Un certificado registral en Bulgaria no siempre será

suficiente para acreditar el estatuto de la propiedad de una finca, su titularidad y estado de cargas a satisfacción del interesado en adquirirlo o en dar un crédito con garantía hipotecaria y la realidad es que los interesados en la transacción o los bancos reclaman un examen de los títulos. Según se puso de manifiesto explícitamente, la práctica demuestra que hay usualmente discrepancias entre realidad, títulos y contenido de las hojas inmobiliarias y que los Bancos no se conforman con la información registral sino que reclamarán y estudiarán los títulos del propietario para conceder la hipoteca. Parece por tanto que en el sistema búlgaro no cabe esperar todavía una gran efectividad del principio o efecto espejo de la publicidad registral (*mirror principle*).

# SISTEMA REGISTRAL MACEDONIO

## 1. DERECHOS QUE TIENEN QUE VER CON LOS DERECHOS CIVILES.

- El hecho de que el titular registral (mejor diríamos catastral) no haya sido parte en un procedimiento que afecte a su derecho de propiedad, sea éste judicial o incluso administrativo de actualización del catastro, no impide que se modifiquen los derechos inscritos en su perjuicio.

En este sentido, la titularidad registral y los derechos del titular registral están totalmente desvinculados de la idea de tutela judicial efectiva (*access to justice*) y derecho de audiencia (*right of hearing*), a diferencia de los sistemas de Registros de derechos o *registration title*, que sí las comprenden dentro de esa idea protectora.

- En segundo lugar, una resolución judicial siempre tiene que inscribirse en el Catastro macedonio, con independencia de que haya sido dictada en el procedimiento legalmente predeterminado o no. Lo decisivo es el hecho de que hay una sentencia y hay que cumplirla. El titular de la propiedad carece así de garantías procedimentales adicionales y es que, en realidad, como veremos, en el sistema macedonio el hecho de que falte el consentimiento o intervención de quien figura como propietario no es impedimento para realizar cambios en el objeto de la propiedad registrado, incluida la titularidad misma. Tampoco es necesaria decisión judicial para cambios de este alcance: la ley macedonia atribuye al Catastro, es decir a la Administración pública, enormes facultades para llevarlos a cabo [q.99.].

Cuando en un sistema coexisten Registro de la Propiedad y Catastro y se distingue claramente entre sus funciones, las garantías para el propietario tienden a aumentar: si el Catastro modifica la finca lo hace a sus propios efectos, atendiendo a su finalidad fiscal y con efecto de posesión. Pero no afecta a la propiedad formal. Cuando el Registro de la Propiedad es subsumido en el Catastro y desaparecen la mayor parte de sus funcionalidades, surgen normalmente inconvenientes para el estatuto jurídico de la propiedad y para el interés de los propietarios que son titulares registrales.

## 2. PRINCIPIOS REGISTRALES.

El sistema macedonio es un sistema CATASTRAL. Nominalmente es también registral, pero las características propias de éste están muy desdibujadas, hasta el punto de que no nos atrevemos a asegurar de que cumpla una verdadera función de Registro de la Propiedad. Opinamos que es un Catastro con atribuciones elementales de conservación de hipotecas, a lo que habría que sumar la posibilidad de relacionar (más bien incidentalmente) algunas cargas o derechos reales, así como otros hechos que puedan influir sobre la propiedad, y que formarían parte de lo la denominada *temporary registration*

De algún modo podría también clasificarse entre los registros de documentos (*deed registration*) pero en todo caso sus principios están muy alejados de los Registros de derechos. No comparte principios registrales sino en un grado mínimo y sin la misma significación.

1. Se aplica el principio de prioridad (*priority*), particularmente entre las hipotecas.
2. No puede hablarse de principio de tracto sucesivo (*enchained title*). Un propietario puede ver modificado o quizás extinguido su derecho por la actuación de los inspectores del Catastro. Para modificar los asientos registrales no se requiere el consentimiento del titular ni es exigible una declaración judicial. El Catastro puede modificarlos sin más requisito que un anuncio público previo para que genéricamente los interesados presenten alegaciones. Insistimos en que las facultades del Catastro parecen exorbitantes en la misma medida que los derechos del titular registral se relativizan.
3. En cuanto al principio de legalidad (*legality*), es rígido en su versión de documento público o auténtico (*authentic act*), puesto que en la contratación los documentos notariales tienen la exclusividad del acceso al Registro. La dimensión de control o escrutinio legal del documento del principio de legalidad es casi inexistente en Macedonia. El funcionario catastral inscribirá el documento sin realizar verificación jurídica alguna más allá de la prevista en los artículos 170 y 171 de la ley reguladora, que consiste en comprobar si las solicitudes de registración contienen todos los datos, extendiendo una nota de rechazo si no han sido completados [ q.109], lo cual no constituye en modo alguno un escrutinio legal del documento. Otro informe de 2006 relativo al sistema macedonio también destaca este déficit<sup>5</sup>. En la práctica, de inscribirse documentos completos en cuanto a los datos legalmente exigidos pero con error o defecto en ellos, se rectificarán cuando se pongan de manifiesto. Los sistemas registrales en general parten de la existencia de la posibilidad de errores o imprecisiones legales en los documentos presentados a inscripción y de la necesidad de un escrutinio legal o verificación jurídica para subsanarlos preventivamente. Al contrario, el sistema macedonio parte de la base de que los documentos presentados a inscripción rara vez tienen errores (“*not high percent*”, q. 93) y por consiguiente no merece la pena llevar a cabo un escrutinio legal previo de los mismos. La realidad admitida por los sistemas registrales de derechos (*title registration*) es que la fiabilidad del contenido registrado depende en gran medida de la calidad de un control preventivo del contenido que accede al Registro.
4. Existe un principio de presunción de exactitud de los asientos del catastro, muy desvirtuado por las excepciones introducidas legalmente. A nuestro juicio, los principios de seguridad en los derechos o principios que protegen

---

<sup>5</sup> *Secure transactions in the South East Europe? The Global Law Collection. Editorial Aranzadi S.A.*

la adquisición del derecho de propiedad inscrito tienen una eficacia relativa puesto que, además de las excepciones indicadas, queda siempre a salvo el derecho de otro para impugnarlo ante los tribunales. De hecho, existe un principio legal por el cual dentro del plazo de tres años desde la registración, ésta podrá ser rectificada a requerimiento de aquellas personas cuyo interés haya sido lesionado. Este rasgo dota por sí solo a este sistema de una gran inestabilidad.

Los principios o efectos telón, espejo y seguridad (*curtain principle, mirror principle, insurance principle*<sup>6</sup> cfr. *Land Administration in the UNECE Region: Development Trends and Main Principles*, II) no juegan ningún rol en el sistema macedonio. No parece que su aplicación sea una prioridad.

Parece obvio que el Catastro macedonio (regulado por la Law 40/2008 on Real Estate Cadastre, Law 34/72 y 13/78 on Survey and Real Cadastre ) no proporciona a los propietarios las garantías ordinarias de un Registro de la Propiedad: no conforma un título sólido de propiedad ni un estatuto de la propiedad que facilite la contratación. En cambio, la autorización que la ley otorga al Catastro para que éste lleve a cabo toda clase de modificaciones jurídicas es de una extensión inusitada, casi omnímoda [q.99.].

### 3. CIRCULACIÓN DE DOCUMENTOS

- Judiciales: necesario el *exequatur*. No se ofrecen más matices.
- Extrajudiciales: aunque cumplan la triple condición de ser conformes con la ley macedonia, traducidos y apostillados, será precisa una legalización en los tribunales macedonios.

### 4. COOPERACIÓN JUDICIAL: MEDIDAS DE ASEGURAMIENTO DE LOS PROCESOS

En principio el Catastro macedonio recibe y anota en el apartado de cargas aquellas decisiones judiciales que tiendan a asegurar los procesos, sin una especial tipificación de las medidas. Viene a considerarlos como “hechos” que influyen en la propiedad de la finca.

Genéricamente cabe la registración temporal en el Catastro de cualquier dato de importancia para la adquisición, el cambio, la rescisión o la cesión de los derechos de bienes raíces, cuyo registro temporal esté previsto legalmente [q.36].

---

<sup>6</sup> *Land Administration in the UNECE Region: Development Trends and Main Principles*, II : An ideal system should reflect perfectly the legal position on the ground (the mirror principle), draw a curtain over all previous dealings so that only the present entries on the register need be consulted (the curtain principle) and guarantee the accuracy of what is shown on the registers (the insurance principle).

## 5. PROPIEDAD

Los extranjeros pueden comprar propiedades en Macedonia bajo condiciones de reciprocidad. No podrán adquirir propiedades de ciertas clases indicadas por la Ley, por razones de seguridad o de ciertos intereses valorados por la República de Macedonia.

Aparte estas indicaciones generales, la circulación de la propiedad parece en general no tener más restricciones reseñables que las derivadas de la propia inseguridad de la propiedad registrada sobre la cual van a celebrarse las transacciones.

Los *tenancy rights* distintos de la propiedad quedan excluidos del Catastro.

No hemos conseguido despejar la duda sobre si existen historiales o títulos registrados en los Archivos de los tribunales que conservan derechos de propiedad y que no hayan sido integrados en el Catastro todavía, ni sobre la posibilidad de que consten doblemente inscritos, por una parte en los archivos antiguos de los tribunales, y por otra parte ex novo en el catastro. La ley obliga a quienes redactan un documento, así como a los notarios públicos y a las autoridades, a consultar el Catastro con carácter previo [104].

Tampoco, lógicamente, podemos adelantar cuál sería la decisión judicial en el caso de conflicto entre estos dos títulos de propiedad, el registrado en los archivos antiguos y el catastrado, si bien consideramos que, salvo que exista una norma con rango de ley que invalide los antiguos, podría ocurrir que prevalecieran en juicio.

En las exposiciones del sistema catastral macedonio aportadas en formato PowerPoint se da como hecho el logro de haber catastrado o mapeado la mayor parte del territorio macedonio. Esto, sin embargo, es muy distinto de haber establecido las titularidades de los derechos de propiedad sobre las fincas comprendidas en el *mapping*.

## 6. HIPOTECA

- La inscripción de hipoteca tiene carácter constitutivo.
- El contrato de hipoteca tiene un contenido obligatorio determinado por la ley, debiendo especificarse la responsabilidad hipotecaria máxima por responsabilidad e intereses y el plazo de duración de la hipoteca. Con carácter facultativo puede añadirse el pacto de ejecución. Con una regulación imperativa de esta naturaleza se trata ciertamente de asegurar la conservación y vigencia de la hipoteca. El problema, sin embargo, es antecedente: la propiedad sobre la que se constituye la hipoteca no parece totalmente estable. Conviene recordarlo, la ley no exige para modificarla el consentimiento del propietario, ni del Banco, ni resolución judicial dictada en un proceso en el que hayan tenido parte, sino que basta un procedimiento administrativo conducido por los inspectores del Catastro, por no mencionar las posibilidades de modificación o



cancelación en virtud de requerimiento de personas cuyo interés haya sido lesionado. No puede afirmarse en este sentido que haya efecto telón o seguridad registral (*curtain and insurance principles*).

- La regla de inoponibilidad de lo no inscrito parecería descartar las cargas ocultas, pero los titulares no inscritos en realidad siempre tienen la posibilidad de litigar en los tribunales. Creemos las cargas ocultas son probables.
- El proceso de ejecución hipotecaria está conectado con el Catastro, y se practican asientos expresivos de la ejecución de la hipoteca.
- El número total de hipotecas según sus estadísticas es: 6261 en 2009, 8573 en 2008; 8148 en 2007.
- Es legalmente posible constituir la hipoteca sobre propiedad futura, con la finalidad de financiar la construcción de viviendas. La hipoteca quedaría sin efecto si no se construye el edificio proyectado, por lo que la construcción del edificio vendría a ser la condición suspensiva de la hipoteca.

## **7. FAMILIA: ENAJENACIÓN DE INMUEBLES POR MENORES O INCAPACITADOS**

El catastro macedonio no participa en el control de las cautelas o condiciones impuestas por la ley a las enajenaciones de inmuebles propiedad de menores o incapacitados.

Cualesquiera documento, judicial o notarial, será inscrito acriticamente y aún a pesar de los defectos que pueda tener, bajo responsabilidad del que lo ha expedido, y el Catastro publicará el nuevo titular, que gozará de carácter oficial.

## **8. SUCESIONES**

No hay un título típico de declaración de heredero. No ofrecen explicaciones. Tanto en las respuestas al cuestionario como en la entrevista mantenida en las oficinas catastrales de Skopje no se nos ha facilitado información al respecto.

## **9. PUBLICIDAD**

El derecho a recibir publicidad se adquiere por la registración en el catastro inmobiliario, cuyos datos son públicos en principio y pueden ser utilizados por los interesados [q.116].

La petición se ha de efectuar indicando la identificación catastral de la parcela. No cabe consulta por el nombre del titular registral.

Existe publicidad telemática de aquellas fincas que estén incorporadas a los procesos de tratamiento informático, pero parece fundamentalmente reservada a la administración y los jueces. Se lleva a cabo a través de la página web [www.katastar.gov.mk](http://www.katastar.gov.mk).

La publicidad no es gratuita sino que devenga ciertas tasas [q.125].

## 10. TÍTULO FORMAL.

En el ámbito de la contratación, la exclusividad de la documentación se atribuye a los notarios públicos, que tiene ciertos deberes como los de consultar previamente el Catastro para averiguar el estado de la finca o ajustarse al contenido legal de las transacciones.

Otros títulos inscribibles son los judiciales y los expedidos por el gobierno.

## 11. COORDINACIÓN CON EL CATASTRO

Como ya hemos dicho, no reconocemos en el Catastro macedonio un Registro de la Propiedad propiamente dicho. En otras palabras: hay un Catastro que desempeña algunas funciones puntuales de Registro de la Propiedad como la conservación de hipotecas.

En la “*imoten list*” del Catastro lo esencial es la finca, cuyos aspectos físicos son exhaustivamente detallados; en otro orden se relacionan las hipotecas y demás cargas, judiciales o extrajudiciales, en un casillero predeterminado, con contenido somero.

El sistema macedonio ha excluido la descripción literaria de la finca y la posibilidad de que en la contratación se integren espontáneamente circunstancias descriptivas que los contratantes crean destacables. La única descripción admitida es la de la parcela catastral, modificable por los inspectores del catastro sin necesidad del consentimiento del titular o mandato judicial.

Es de destacar la opción de admitir la registración de los derechos de propiedad de los apartamentos cuando la construcción del edificio aún no está concluida, registración condicional, con la finalidad de proteger los derechos de quienes los han adquirido.

## 12. ORGANIZACIÓN

- A cargo de funcionarios del Catastro.
- La “*imoten list*” comparte con los Registros de folio real clásico los historiales por finca. También hay archivo de copias de documentos.

- Organización del folio. Se divide en tres partes: la primera, que declara la propiedad. La segunda, con la descripción de la finca, que no admite descripción literaria o conforme a títulos, sino exclusivamente datos catastrales —al igual que el sistema húngaro y a diferencia de todos los demás sistemas objeto de este informe—. En la parte de la *imotén list* dedicada a la finca hay un apartado especial para el caso de que la finca sea un apartamento. La tercera parte acoge la hipoteca y todo tipo de cargas judiciales y extrajudiciales, redactadas de modo muy escueto.

Mención aparte merece la hipoteca fiduciaria, pues mientras que el derecho del *mortgagor* o deudor hipotecario se ubica en la parte de la propiedad de la finca, la del *mortgagee* o acreedor hipotecario se relaciona en la parte de las limitaciones o cargas de la finca [q.31], lo que parece congruente con las legislaciones que admiten este tipo de garantía real.

- Inscripción: obligatoria. A pesar de que así lo consideren a veces, no es constitutiva, pues el interesado que se considere perjudicado puede recurrir a los tribunales para recuperar sus derechos, modificando el Catastro y con ello cancelando la titularidad de quien haya inscrito sus derechos; y se admite plenamente la existencia y validez de derechos y títulos fuera del Catastro.
- Contenido de la inscripción: encasillado.
- Contenido de la publicidad: extracto muy análogo al de la inscripción.

### 13. EFICACIA

Indicadores:

1. Presentación telemática de documentos, en la actualidad, tal y como se nos responde categóricamente, no la hay [q.87]. En Skopje se nos anunció que está prevista para 2013.
2. Despacho de documentos: está previsto legalmente que los plazos sean muy breves. En realidad, al ser un sistema de declaración obligatoria ante el Catastro, los propietarios tienen la carga legal de comunicar cualquier alteración en la propiedad de la finca en el plazo de 30 días a contar desde que dicha alteración tuviera lugar [q.5]. El Catastro tiene el plazo legal de un día para tomar nota de la alteración si ésta no implica un nuevo informe geodésico y de tres días si éste no es necesario. En cuanto a la registración de los derechos reales, el plazo es de un día para inscribir o cancelar hipotecas y de dos a diez días para los demás casos [q.89]. Los documentos son redactados con arreglo a indicaciones legales y una vez presentados en el Catastro, éste no efectúa a cabo verificación jurídica o escrutinio legal de los mismos como es norma en los Registros de derechos. Es un sistema parecido en este punto al búlgaro, pero aparentemente la verificación jurídica no se extiende ni

siquiera a los aspectos formales del documento. Los posibles errores no se corrigen antes de la inscripción sino que, cuando se ponen de manifiesto, se avisa a quien proceda. Se pone de manifiesto en el cuestionario que no hay un gran porcentaje de errores [q.93], opinión que debería contrastarse con la fiabilidad de la publicidad suministrada a los usuarios.

3. Contenido de los datos registrales: sistema de encasillado. La descripción catastral de los aspectos físicos de la finca es exhaustiva si verdaderamente se cumplimentan todas las casillas y apartados previstos. En realidad, como ya puso de manifiesto otro informe sobre el sistema macedonio<sup>7</sup>, los aspectos físicos de la finca tan minuciosamente detallados no son especialmente significativos para la protección de la propiedad. En cambio, el apartado de hipotecas y cargas tiene un contenido elemental y escueto. En el caso de la hipoteca debe contener “*the data referring to the real estate right holder, data on the mortgagee, the ceiling of the mortgage loan and the legal basis for the mortgage*” [q.39, 45]. Siendo constitutiva la inscripción de hipoteca, entendemos, sería aconsejable que recogiera otros extremos de interés (calendario de pagos, tipo de interés variable escogido en su caso, reglas de liquidación del mismo, etcétera).

Así pues, la exhaustividad de los aspectos físicos de la finca no se ve acompañada por un apartado de hipotecas y cargas completo y minucioso, sino por una casilla de contenido lacónico. Desde el punto de vista de un sistema registral, hay una clara descompensación entre un apartado y otro y, sin embargo (en este caso desde otra perspectiva) parece evidente que la prolijidad de aspectos físicos de la finca —que es algo que está muy bien— no es para la protección de los derechos tan importante como una exposición de cargas de la finca clara, detallada con arreglo al principio de especialidad de los derechos y jerarquizada.

Por otra parte, el propio diseño de la inscripción catastral, con reducción a un encasillado, hace difícil de relacionar actos inscribibles que la evolución del movimiento hipotecario termina produciendo, como son los negocios sobre el rango hipotecario o las novaciones de préstamos y créditos hipotecarios acordadas entre el banco y el prestatario en interés de éste.

4. Como ya se ha dicho varias veces, los funcionarios del catastro no ejercen un escrutinio legal de los documentos. Con relación a las hipotecas el contrato de hipoteca tiene un contenido obligatorio determinado por la ley y se limitan a contrastar que las indicaciones preceptivas figuran; entre ellas se exige que conste tanto el capital como el interés —medida que tiende a asegurar la claridad y conservación de la hipoteca—. Ahora bien: es un hecho que no son infrecuentes los errores de cálculo o determinación de uno respecto

---

<sup>7</sup> Op cit. pág. 125.

del otro, ni de los mismos con relación a las bases contractuales de la hipoteca, por ejemplo cuando se ha pactado un interés variable. Pero, por lo dicho, no hay que esperar que el Catastro ejerza un control preventivo del error. Ahora bien: los errores de esta naturaleza suelen complicar o dilatar la ejecución de la hipoteca.

5. Publicidad. No hay especificaciones claras de los plazos de suministrarla, pero se nos asegura que son muy breves.
6. Calidad de la publicidad. Después de la consulta del historial de una finca en el Registro de la Propiedad ¿es necesario o conveniente el estudio jurídico para hacer más averiguaciones sobre su titularidad o estado de cargas de la finca? Aunque se manifieste que el extracto de la *imoten list* supone prueba plena, estimamos que con toda probabilidad, sí. La consulta de la *imoten list* probablemente no bastará para establecer con certeza el régimen jurídico del inmueble en cuanto a la titularidad y cargas del mismo.

Según el informe citado<sup>8</sup>, el notario debe asegurarse de que el contrato de hipoteca cumple los contenidos obligatorios impuestos por la ley y de que la propiedad a hipotecar pertenece al prestatario. Pero a pesar de esta comprobación notarial, es un hecho que el prestamista querrá asegurarse de que la finca no está gravada con otra hipoteca o con cargas distintas de las registradas. Ello parece conducir a otra fase que sumar a la de información catastral, la de estudio o investigación del título, fase intermedia, de duración indefinida entre la información registral suministrada y la formalización del contrato. Dicha investigación jurídica no se hace precisa, ni siquiera conveniente, en un sistema cuya calidad de publicidad garantizara el efecto espejo (*mirror principle*) de la propiedad y estado de cargas de la finca. Y de hecho, en el informe indicado se alude a que han surgido casos en los que, a pesar de las precauciones adoptadas por el prestamista, resultan existir varias hipotecas sobre la misma propiedad, lesionando el interés del prestamista.

En resumen, en general:

- El Catastro macedonio cumple una función registral parcial o puntual, virtualmente reducida a un rol de conservación de hipotecas, que trata de asegurar mediante el establecimiento de un contenido obligatorio en el contrato de hipoteca y la celeridad de su inscripción. Esta finalidad de conservación de hipotecas puede verse afectada por la inestabilidad de la protección de la propiedad inscrita, por las razones expuestas, y por la ausencia de escrutinio legal preventivo del Catastro, que no impedirá posibles errores que podrían incluso afectar a la ejecución de la hipoteca o dilatarla.

---

<sup>8</sup> *Secure transactions in the South East Europe?* Página 147. Cit supra.

- El Catastro macedonio no parece haber logrado la protección y mantenimiento del titular registral debido a la facilidad con que su situación es revisada y a la posible existencia de títulos contradictorios, en los antiguos archivos de los tribunales o incluso fuera de ellos. Los Catastros tienen una función esencialmente fiscal y también, normalmente como consecuencia de ella, de *mapping* del territorio. Pero carecen de la vocación de dotar a los propietarios de un estatuto jurídico de su propiedad, de un verdadero título jurídico.
- La publicidad del estado de dominio y cargas suministrada por el Catastro macedonio, por lo expuesto, tiene una eficacia relativa, puesto que a menudo la situación aconseja, a pesar de la información catastral suministrada, un estudio o investigación del título del propietario, demorando el momento de la formalización del contrato y, presumiblemente, aumentando los costes.

A diferencia de otra ex repúblicas yugoslavas —Bosnia y Hercegovina, Croacia o Eslovenia— parece haber optado por hacer tabla rasa de la propiedad registrada preexistente y organizar un sistema ex novo, antes que actualizar y depurar el Registro de la Propiedad clásico. Dudamos de que en la actualidad los principios o efectos espejo, telón y seguridad se estén desarrollando con éxito en el modelo presente de sistema catastral macedonio y estamos seguros de que los principios registrales fundamentales compartidos por los sistemas de Registro de derechos o *title registration* no tienen en él el mismo significado.

# SISTEMA REGISTRAL HÚNGARO

## 1. DERECHOS QUE TIENEN QUE VER CON LOS DERECHOS CIVILES.

- A la vista de las características del sistema húngaro, nos hemos preguntado especialmente si en él puede darse la posibilidad de que el titular registral sea afectado por un procedimiento en el que no haya tenido parte, y la respuesta es que sí [q.1, especialmente contrastado en entrevista]. La finca objeto de la propiedad puede ser modificada en virtud de un procedimiento administrativo sin que sea un requisito el consentimiento del titular registral ni tampoco una resolución judicial. Es más, aunque el titular inscrito se le notifique que los funcionarios catastrales han definido nuevamente los linderos de su propiedad, la falta de notificación al propietario en ese procedimiento administrativo con el resultado de la modificación de la finca tampoco sería un impedimento consumir la modificación oficial del objeto del derecho de propiedad inscrito. Es por otra parte una consecuencia lógica del sistema húngaro que, de carácter marcadamente catastral, no admite otra descripción de la finca que la que determine el Catastro y excluye la literaria o la resultante de los contratos, por lo que la estabilidad del objeto de la propiedad dependerá de las revisiones hechas por los funcionarios catastrales, es decir, de decisiones de naturaleza administrativa.
- Como podría esperarse tras la conclusión anterior, el derecho registrado puede ser igualmente modificado por una resolución judicial con independencia de que se trate o no del procedimiento legalmente previsto [q.2]. El sistema húngaro no otorga la garantía procedimental de que el titular registral pueda solamente ver modificada la inscripción a su favor si se han seguido procedimientos precisos establecido de antemano por la ley. En cualquier proceso que se dicte una sentencia, ésta será inscribible sin más.

## 2. PRINCIPIOS REGISTRALES.

El sistema húngaro es, básicamente, catastral, y de registro de documentos (*deed registration*). No es un sistema de Registro de derechos (*title registration*). Aunque distinguimos en él algunos principios registrales comunes, su eficacia es bastante atenuada.

1. Prioridad (*priority*); el sistema húngaro establece la exclusión de los derechos incompatibles con el primeramente registrado y la jerarquización de los compatibles. La prioridad registral está organizada en una lista de documentos que se lleva sin especiales formalidades. Por tanto, podemos decir que su concepto de prioridad no parece distinto de los sistemas de Registros de derechos.

2. Tracto sucesivo (*enchained title*). El principio de tracto sucesivo, por el cual ningún derecho registrado puede ser alterado sin consentimiento del titular registral o resolución judicial dictada en un procedimiento en el que haya intervenido, resulta sin embargo fuertemente excepcionado por los condicionantes expuestos en el primer apartado.
3. Principio de legalidad (*legality*):
  - En cuanto a la regla de la documentación auténtica (*authentic act*) el sistema húngaro es flexible y no hay en modo alguno exclusividad del documento notarial para la inscripción, como más adelante señalaremos.
  - En cuanto al principio de calificación o escrutinio legal de los documentos, éste es ejercido por la Oficinas Registrales de Distrito (*District Land Office, DLO*). El examen llevado a cabo en las *District Land Office* de cada comarca es básicamente formal y revisa la legalidad de las formalidades documentales sin descender usualmente al contenido, mas si en este examen se constata alguna infracción de un precepto legal el documento será devuelto para su corrección o bien podrá el interesado interponer un recurso ante los tribunales. Al menos ésta es la praxis puesta de manifiesto. Ahora bien [q.54]: si el documento muestra una causa evidente de invalidez, debe ser rechazado sin proseguir el examen de los documentos presentados.
4. Principios de seguridad de la adquisición de los derechos. A pesar de que parece existir una presunción de que el contenido del Registro de la Propiedad es conocido por todos [q.39] y que es correcto y completo, así como un principio favorable al tercero de buena fe, el derecho de éste puede decaer si es vencido en juicio declarativo por otro dueño que dispone de un derecho o documento anterior [q. 13, 14]. Parece que no puede asegurarse en este sistema el denominado efecto telón o *curtain principle* (Cfr. *Land Administration in the UNECE Region: Development Trends and Main Principles, II*).

### 3. CIRCULACIÓN DE DOCUMENTOS

- Judiciales: a pesar de que (como es lo usual) preside esta materia *de lege data* el principio de jurisdicción exclusiva de los tribunales húngaros para todo lo relativo a los bienes raíces, el sistema húngaro parece receptivo a puntualizarlo *de lege ferenda* en el marco europeo mediante una regulación adecuada, como un sistema de reconocimiento tipo Reglamento 2201/2003 ó 44/2001, y admitir la inscripción de resoluciones judiciales procedentes de otros Estados miembros en los que se acuerde el reparto de bienes en divorcios de mutuo acuerdo. Existe una predisposición (como vgr. en Bulgaria) a inscribirlas aún sin esa regulación comunitaria, siempre y cuando no haya duda de la autenticidad del documento, esté debidamente traducido y, claro está, para divorcios de mutuo acuerdo.
- Extrajudiciales: probablemente por la flexibilidad del documento auténtico del sistema húngaro, incluso hoy no parece haber especiales inconvenientes



que impidan la inscripción de documentos otorgados ante notarios extranjeros que cumplan la triple condición a) de ajustarse a la *lex rei sitae*; b) legalización; traducción del documento. Piénsese que en Hungría el sistema registral está abierto a la inscripción de documentos privados con firma legitimada por *attorney*. No obstante, hay que advertir que esta conclusión, a la que se llegó en entrevista, es posterior y distinta a la respuesta ofrecida en el cuestionario [q.56] se contestó categóricamente que “*only Hungarian documents can be registered*”.

#### 4. COOPERACIÓN JUDICIAL: REGISTRACIÓN DE MEDIDAS DE ASEGURAMIENTO DE LOS PROCESOS

- Registración de medidas judiciales tipo *order of attachment*. Para reclamar deudas en vía ejecutiva se recurre a una hipoteca judicial, que implica restricciones a la disponibilidad y la posibilidad de ejecución forzosa (*enforcement*), procediendo entonces una anotación registral (*note of execution*) en virtud de un *writ* o comunicación del juez.
- Registración de medidas judiciales tipo *caveat* o *notice* para avisar a terceros de la pendencia de un proceso sobre inmuebles, anotaciones de demanda, su legislación cuenta con ellas (*note of dispute*).
  1. Acordadas judicialmente
  2. Indefinidas.
  3. Efectos, aviso a tercero, enervar la fe pública. Pero no hay restricciones a la disponibilidad.
- Registración de medidas judiciales tipo *the prohibition of the alienation or encumbrance of real estate*.
  1. Acordadas judicialmente
  2. Duración y vigencia en los términos de la resolución judicial.
  3. Efectos, cierre del Registro.

#### 5. PROPIEDAD

La circulación de la propiedad tiene ciertas restricciones reseñables: la propiedad de fincas rústicas no puede ser adquirida por extranjeros si bien se prevé que se alce en breve de esta limitación.

Los extranjeros, no obstante, pueden adquirir pisos vivienda.

El sistema húngaro ha resuelto técnicamente la organización del *condominium* relacionando claramente documento y parcela del condominio, junto con sus planos, y las unidades del condominio.

No obstante, no tenemos noticia de que se inscriban o estén prevista legalmente la inscripción de los módulos, cuotas o sistema para repartir los gastos comunes entre

los propietarios de los apartamentos o locales del condominio, ni los estatutos o normas por las que se rige, lo que sería, entendemos, útil, para mejorar el estatuto o título del propietario.

## **6. HIPOTECA**

- Limitación a la responsabilidad hipotecaria inscrita, a favor de tercero. La inscripción de hipoteca tiene carácter constitutivo.
- Cargas ocultas (*hidden charges*): se nos manifiesta categóricamente que el sistema húngaro carece de ellas. Entendemos, por otra parte, que las limitaciones legales del dominio son otra cuestión. En cuanto a las comúnmente detectadas en los seminarios, el sistema húngaro se cuentan entre los que optan por la transparencia puesto que:
  1. El arrendatario no inscrito carece de protección registral y no puede oponerse al lanzamiento.
  2. Las deudas tributarias se sujetan a las reglas de prioridad registral y no juegan como privilegios tácitos.
- Ejecución hipotecaria: la ley exige la constatación de la misma en el Registro; no hemos logrado una valoración de la complicación o demora de los procedimientos judiciales, ni tampoco una estimación de las posibles consecuencias de cancelación de derechos de peor condición causadas por la ejecución de la hipotecas, bastante generalizadas entre los demás sistemas registrales examinados y desde luego entre los Registros de derechos.

## **7. FAMILIA: ENAJENACIÓN DE INMUEBLES POR MENORES O INCAPACITADOS**

Los documentos en los que se formalicen deberán cumplir los requisitos, cautelas o condiciones legales; aunque la calificación registral no suele extenderse al contenido legal, si el examen a cargo de la DLO (District Land Office) constata la falta de requisitos legales, la registración será denegada.

## **8. SUCESIONES**

Certificado de heredero. Por medio del mismo, se acredita la condición de heredero, su cuota hereditaria y también condiciones, si las hay. El notario puede expedirlo incluso sin testamento. El procedimiento de adquisición hereditaria parece muy reglado [q.68 y siguientes].

En cuanto a los derechos de herederos forzosos, en caso de presentarse en el Registro de la Propiedad un documento donde se formaliza una adquisición hereditaria con defecto de forma o nulo, será devuelto para su subsanación y no registrado [q.74].

Los testamentos públicos pueden ser depositados en la notaría o en los tribunales. No se alude a la existencia o no de un registro centralizado de testamentos.

## 9. PUBLICIDAD

Hay acceso público a las hojas registrales. Cualquiera que lo solicite puede recibir información sobre la finca, su propiedad y sus cargas. Y, por otra parte, no es libre el acceso a los documentos que han servido de base a la registración y que constan archivados, sino que será necesario el consentimiento del titular para ello, o justificar por escrito que la consulta de dichos documentos es precisa para el ejercicio de un derecho o actuar en cumplimiento de un deber legal [q.116].

Existe cierto grado de publicidad telemática abierta a las administraciones públicas y notarios y en función del nivel de la base de datos y la información de cada DLO.

La consulta debe hacerse por fincas o parcelas, si bien, en función del propio estado de la base de datos y archivo de la DLO de que se trate, cabría consultar por el nombre de los titulares o propietarios.

## 10. TÍTULO FORMAL

Alternativamente, son títulos inscribibles [q.38] tanto la escritura pública notarial como el documento privado legitimado ante *attorneys*.

Este último es más demandado por la población porque resulta más barato.

La ley húngara prescribe el contenido y el formato de los documentos, especialmente en los casos de compraventa, hipoteca y su cancelación, cargas y restricciones o condominio.

## 11. COORDINACIÓN CON EL CATASTRO

El sistema húngaro es de integración Registro de la Propiedad/Catastro y dualidad funcional, puesto que conceptualmente distingue de modo claro entre el tratamiento de la identificación y descripción de cada finca o parcela y el tratamiento jurídico de la propiedad y sus cargas.

El llamado Sistema de Registro de la Propiedad Unificado (*Unified land Registry System*) se compone de dos sistemas o bases de datos: *the mapping part* (mapa catastral de las fincas) —de carácter netamente catastral— y la parte legal o jurídica (título registrado, *property sheets*) —de función registral.

Cada finca tiene un número propio de identificación catastral.

Los apartamentos o locales en condominio tienen también un número propio de identificación catastral, que está relacionado con la parcela sobre la que se asienta el edificio.

El sistema registral no reconoce otra descripción de las fincas que la catastral y no admite la descripción literaria de las fincas.

## 12. ORGANIZACIÓN

- A cargo de DLO integradas en las Comarcas y bajo la dependencia del Ministerio de Agricultura. Su estructura es administrativa. No obstante, las negativas a inscribir conceden un recurso ante los tribunales. El juez decide el recurso ateniéndose a los términos de la calificación registral y sin admitir nuevos documentos, no es un juicio plenario. Al menos en una cuarta parte de estos casos es estimado el recurso.
- Folio real, en el que el contenido de los historiales resulta escueto, y archivo de copias de los documentos.
- Organización del folio: *I RESZ O PARTE 1ª) description data*, básicamente identificación catastral singular de cada finca y su dirección postal, sin descripción literaria o de título, unida a características como el uso del terreno, en su caso el tipo de suelo; en el caso del *condominium* los datos descriptivos serán la identificación del apartamento, su tamaño, el número de habitaciones e incluso parece que la existencia de cuarto de baño y cocina. *II RESZ O PARTE 2ª) Ownership/Titularidad*, con los datos de identificación del propietarios, entre ellos su nombre, fecha de nacimiento y dirección; *III RESZ o PARTE 3ª) Hipotecas y Cargas*, así como circunstancias que la ley ordena inscribir como la ejecución de la hipoteca (*foreclosure*). La estructura de la hoja o folio registral es reconocible y en líneas generales compartida con otros sistemas registrales europeos.
- Inscripción: OBLIGATORIA. Propietarios, trustees o titulares de derechos están obligados legalmente a informar a la DLO competente de los cambios que ocurran en la propiedad.
- Contenido de la inscripción: encasillado.
- Contenido de la publicidad: en extractos, muy sucintos.
- Una peculiaridad interesante de este sistema es que no se exige la previa liquidación fiscal de los documentos como requisito necesario para proceder a la inscripción sino que, una vez inscritos los documentos, su inscripción es notificada a las autoridades fiscales, en contraste con las rígidas imposiciones de otros sistemas registrales, que supeditan la registración al previo cumplimiento de los requisitos fiscales.

## 13. EFICACIA

Indicadores:

1. Presentación o tramitación telemática de documentos: no de momento.
  2. Despacho de documentos: no se nos ha indicado ningún tipo de plazo, ni orientativo ni promedio.
  3. Contenido de los datos registrales: encasillado. Archivo de copias de los documentos.
  4. Solución de defectos; destaca la cooperación con los interesados tendente a facilitar la inscripción. Según parece, se lleva a cabo con naturalidad y tiende a resolver los problemas en beneficio tanto del funcionamiento de la oficina registral como de los propios interesados (a los cuales la ley húngara atribuye ciertos deberes de cooperación con el Catastro, como el de la comunicación de los cambios en la propiedad). Esta colaboración se lleva a cabo sin perjuicio de los derechos de los interesados a recurrir ante los tribunales.
  5. Publicidad. No consta plazo orientativo ni promedio. Su sistema informático está particularmente abiertos a las Administraciones Públicas.
  6. Calidad de la publicidad. Después de la consulta del historial de una finca en el Registro de la Propiedad ¿es necesario o conveniente el estudio jurídico para hacer más averiguaciones sobre su titularidad o estado de cargas? A su juicio los certificados registrales dan al prestamista la suficiente confianza como para conceder el crédito sólo en virtud de esa prueba de propiedad.
- 

*Jorge López Fernández*  
*Coordinador*