

### 3. El sistema registral francés

(Conferencia de Don Manuel Peña en el Instituto Nacional de Estudios Jurídicos)

Dentro del curso organizado por el Centro de Estudios Hipotecarios, pronunció el pasado día 22 de marzo, en el Instituto Nacional de Estudios Jurídicos, una conferencia sobre "El sistema registral francés", don Manuel Peña y Bernaldo de Quirós, Letrado de la Dirección General de los Registros y del Notariado y Profesor de Derecho civil en la Universidad de Madrid.

Para mejorar nuestro actual sistema hipotecario y adaptar el Registro de la Propiedad a las necesidades y a las realidades modernas, comenzó diciendo el conferenciante, uno de los caminos que deben indudablemente seguirse es el de abrir ventanas al exterior, esto es, estudiar la manera cómo en otros países estos problemas han sido planteados y resueltos. Desde este punto de vista el estudio de la reforma del Derecho francés ofrece un interés especial, no sólo por tratarse de una reforma reciente, sino también por la forma como ha resuelto las diversas cuestiones que suscita un buen funcionamiento del Registro.

El conferenciante dió cuenta de la visita que, especialmente comisionado para ello, ha realizado al vecino país, que le ha permitido un conocimiento directo y cabal del funcionamiento de las oficinas registrales y de las notarías francesas, tanto en las zonas rurales, como en los núcleos urbanos y, en particular, en la capital de la nación.

Después de realizar un bosquejo de la evolución histórica del Derecho registral francés y de hacer una amplia referencia a la literatura sobre la materia, analizó el conferenciante la reforma legislativa de la organización del Registro, impuesta de modo apremiante por las necesidades surgidas en la última postguerra—reconstrucción de edificios, división de casas por pisos, concentración parcelaria, etc.—. Esta reforma se encuentra contenida en los Decretos de 4 de enero y 14 de octubre de 1955, el primero de los cuales posee valor de ley y modifica preceptos del Code civil, en tres ordenanzas de 7 de enero de 1959 y en varias disposiciones promulgadas en 1960.

La reforma ha sido hecha con una técnica legislativa seguramente defectuosa, en textos extensos y farragosos, que confunden muchas veces lo sustantivo y lo reglamentario. Los principios teóricos del sistema no son irreprochables, pero el mecanismo registral es ágil, las escrituras se despachan con rapidez, la propiedad se encuentra inscrita en su casi totalidad—se calcula en un cinco por ciento la que vive fuera del Registro— y las oficinas funcionan por lo general muy bien.

La reforma ha dado entrada en el Derecho francés a algunas reglas de Derecho germánico, sobre todo en materia de tracto sucesivo, atribuyéndolas origen provincial, a través del estatuto especial de Alsacia y Lorena, que conservaron un derecho especial después de su reincorporación a Francia. Mas en general se ha mantenido en la línea tradicional.

Penetrando en la exposición detallada del sistema francés, se refirió el conferenciante, en primer lugar, al aspecto orgánico del Registro subrayando el predominio del carácter fiscal del Registro francés, que depende del Ministerio de Hacienda y tiene, entre sus misiones, la de recaudar un impuesto o tasa por los servicios de publicidad inmobiliaria. Expresó con mucho detalle las demarcaciones registrales, el sistema de selección de funcionarios, la retribución de los mis-

mos, el reclutamiento del personal auxiliar y el montaje de las oficinas, inspirado en modernos criterios de racionalización del trabajo.

Expuso a continuación el contenido del Registro francés, que continúa siendo un registro de actos y no de derechos, y las reglas generales a que está sometida la inscripción. La inscripción es obligatoria; todos los actos inscribibles deben ser trasladados al Registro dentro de un plazo de tres meses; la obligación recae no sólo sobre los interesados, sino sobre los notarios, funcionarios judiciales, etcétera. su incumplimiento origina la imposición de una multa y la responsabilidad del funcionario frente al particular. La inscripción se realiza en virtud de títulos públicos de carácter auténtico, exigiéndose el tracto sucesivo, si bien sólo formalmente, por lo que es admisible una doble cadena de transmisiones. El registrador no califica la validez de los títulos, sino únicamente la regularidad formal y las condiciones técnicas de los mismos.

La constancia registral no se hace por medio de asientos; únicamente se toma en el Registro francés asiento de presentación. Son los propios documentos originales, coleccionados al modo de los protocolos notariales, los que forman los libros del Registro. Como instrumento complementario de una gran importancia en la mecánica del Registro francés, se encuentra el fichero, compuesto por tres tipos de fichas, personales, inmobiliarias y parcelarias, cuyas características fueron minuciosamente expuestas por el conferenciante.

Se refirió, por último, a la eficacia del Registro, en su aspecto sustantivo e informativo. La inscripción no es nunca constitutiva, ni produce efectos de legitimación o de fe pública. Estos defectos son suplidos por la regla de la responsabilidad, por el incumplimiento de la obligación de inscribir y por la aplicación jurisprudencial de la máxima "error communem facit ius". La inscripción es únicamente necesaria para la oponibilidad a terceros del derecho inscrito. Por tercero se entiende el adquirente del derecho real inmobiliario inscribible y, en algunos casos, los acreedores; la jurisprudencia propende a exigir que el tercero lo sea de buena fe. El tercero queda protegido frente a títulos que provengan del mismo causante y frente a títulos que no se inscriban o que lleguen después al Registro, aplicando así una rígida idea de prioridad.

El señor Peña terminó su disertación, muy aplaudida, examinando las relaciones entre el Registro y el Catastro y la inscripción de hipotecas y privilegios.

LUIS DÍEZ PICAZO