

**El Notariado y el Registro Público
en Venezuela
y su Revolución Jurisprudencial**

Por

Rafael Sánchez Lozada

Este trabajo forma parte de un eslabón en la extensa cadena de gestiones que se iniciaron hace varios años por los escribanos Eduardo B. Pondé y Raúl A. Moneta, y que continuó incansablemente el primero como Presidente de la Comisión de Asuntos Americanos de la Unión Internacional del Notariado Latino, y cuyas gestiones se reiniciaron por el mismo y por los escribanos Antonio J. Llach y Jorge A. Bollini con el memorandum dirigido a Su Excelencia el Dr. Rafael Caldera, presidente de la República de Venezuela, durante su visita a esta Capital, y por el que se insistía en la reincorporación de Venezuela al Notariado Latino y en su asistencia al XII Congreso Internacional que acaba de celebrarse.

No voy a realizar una minuciosa descripción de todo lo intentado para llegar de inmediato a la explicación de la última fructífera gestión que gracias a haber encontrado la acogida del Dr. Jesús A. Petit, presidente de la Federación de Colegios de Abogados de Venezuela, que haciendo suya la iniciativa del Dr. Enrique Arapé que fue director de las Notarías de Caracas y del que suscribe, produjo el acuerdo del Directorio de dicha Federación mediante el cual se nos autorizó a los dos promotores de la citada iniciativa para realizar las gestiones encaminadas a lograr la celebración en Caracas, bajo el patrocinio de dicha Federación, de una Conferencia o Asamblea de Notarios y Registradores de la Zona del Caribe, con invitación especial para los Notarios de toda América Latina y de ser posible con la cooperación de la Unión Internacional del Notariado Latino.

Y es precisamente la generosa y amplia cooperación de la Unión Internacional del Notariado Latino y la preparación del mencionado evento en Caracas lo que me trajo a asistir al magno acontecimiento notarial del XII Congreso Internacional.

Tengo el firme convencimiento de que para un feliz logro del anunciado evento notarial y registral en Caracas hace falta una buena información sobre los orígenes y situación actual de esas instituciones y a tal propósito va encaminado este trabajo.

Me siento embargado por el temor de no poder cumplir con el expresado propósito. Pero, recordando palabras del Dr. Rafael Núñez Lagos, en las fuentes de cuyo saber pude beber durante los cinco años que en Madrid residí, haré un esfuerzo para que como él dijo “nada ni nadie puede frenar nuestra fe en nosotros mismos, nuestra fe en la historia milenaria y en la misión del notariado y del instrumento público”, y aunque no pertenezco al grupo a los que se refería el insigne maestro madrileño de los que “lo pueden hacer” (catedráticos, científicos, etc.) y no lo saben ver; sino a los de los que “lo pueden ver” (notarios prácticos, noble profesión que ejercí con orgullo activamente por dieciséis años, primero como notario público de Guanabacoa y después de La Habana) y no lo saben hacer (salvo excepciones). Tendré la constancia y haré el esfuerzo recomendado por el maestro para superar mis limitaciones.

Para exponer los orígenes de las instituciones notarial y registral en Venezuela y su proceso de desnaturalización voy a utilizar como fuente los magníficos trabajos publicados por el notario venezolano e incansable compañero en estas gestiones, Dr. Enrique Arapé, y de ellos se desprende que en Venezuela, al igual que las demás colonias españolas de América se rigió hasta su independencia por la legislación hispana. Este aspecto por ser de sobra conocido voy a pasarlo por alto, ya que con muy pequeñas variantes es igual en todos los países de habla hispana.

Eso sí, quiero destacar un hecho de la época colonial que ha de guardar estrecha relación con la evolución genealógica en Venezuela del Notariado y del Registro Público.

El eminente jurista venezolano Pablo Ruggieri Parra en trabajo publicado en la Revista del Colegio de Abogados del Distrito Federal destaca el hecho de que antes de que en 1778 se trasladara a América el Oficio de Anotador de Hipotecas, ya en 1761 existía en Caracas ese Oficio, según disposiciones publicadas en bando de 18 de mayo por el escribano público y de Gobierno, don Francisco Buenaventura

Terrero. En dicho año se trasladó a un Libro Especial nota de todos los actos que constaran en los Archivos de Escribanos en los que se establecieran gravámenes. Y, es precisamente en esa creación donde vemos sentadas las bases, las génesis del sistema notarial y registral latino, en que el acto constitutivo se encuentra plasmado en el otorgamiento ante el notario del documento público y el declarativo con la inscripción registral.

Aunque no he tenido ocasión de profundizar el tema considero que lo más probable es que el descrédito en que cayeron las escribanías como consecuencia de su obtención como oficios enajenados, proceso este de descomposición que con tanta precisión expone y desarrolla el Dr. Pondé en su obra *Origen e Historia del Notariado*, y que debió traer como lógica consecuencia que las escribanías no fueran contempladas con agrado durante el proceso fundacional de nuestras repúblicas, pese a las loas que sobre la función notarial había hecho nuestro prócer Simón Bolívar, por lo que desaparecido éste dominó la tendencia a suprimir la enfermedad del descrédito notarial, matando al paciente, es decir al notariado y, en consecuencia, a los primeros vestigios de registro inmobiliario que surgieron con las Anotaduras de Hipotecas.

Primero el Congreso de la República de la Gran Colombia dicta una Ley Orgánica del Poder Judicial con fecha 11 de mayo de 1825, por la que quita a los escribanos la función de la Anotaduría de Hipotecas, pasándola a los secretarios de las municipalidades. Después, en 1830, en que se separó Venezuela de la Gran Colombia, se mantuvieron en Venezuela durante un tiempo las instituciones de las escribanías y de la Anotación de Hipotecas y de Registro de Derechos en la forma expresada, hasta que el 19 de mayo de 1836 se promulga el primer Código de Procedimiento Judicial de Venezuela, llamado Código Arandino en honor del jurista que lo elaboró y por el que se ordenó que con excepción del otorgamiento de poderes, atribuido por el mismo Código a los Tribunales, los escribanos y los jueces donde los mismos no los hubiere, continuarían otorgando los documentos hasta que se establecieran las Oficinas de Registro, a las que pasarían las funciones de las escribanías; pero, en seguida, como bien expone el Dr. Arapé, fue promulgada la ley de 22 de mayo de 1826, sobre Anotación de Hipotecas y Derechos de Registro, por la cual se establecieron y organizaron las Oficinas de Registro

Público, dividiendo a dichos Registros, como todavía lo están en la actualidad, en una Oficina Principal en cada provincia (actualmente Estado) y en el Distrito Federal; y, en cada cantón una oficina subalterna dependiente de aquélla. Los escribanos tuvieron que entregar todos sus protocolos y documentos a los registradores subalternos, de acuerdo con lo dispuesto en la ley y a cambio de ello se dispuso fueran indemnizados. En la propia ley se estableció la prohibición que todavía continúa, de que los registradores intervengan en la redacción de los actos o contratos de los particulares. Vemos así no sólo la desaparición del notariado sino también de la función notarial, quedando para los registradores públicos el ejercicio de una función que no debiera competirles, como lo es la protocolización de documentos en cuya redacción no han intervenido, como hemos visto. Con lo que se determinó hasta el presente la desnaturalización de ambas funciones, la registral y la notarial.

Posteriormente en el año 1916 al promulgarse el Código de Procedimiento Civil que actualmente rige en Venezuela se confirió a los jueces ciertas funciones notariales, como lo son, en virtud de lo establecido en su Parte Segunda, que trata de los Procedimientos Especiales no Contenciosos, lo dispuesto en el Título IV, Artículos 790 y 791, bajo el título de “De la autenticación de documentos”, disponiendo que todo instrumento que se presentare al juez para ser autenticado, después de leerse por el otorgante o cualquiera de los asistentes al acto, el juez lo declarará autenticado extendiéndose al pie del mismo la nota correspondiente e insertándolo el juez en un libro que llevará por duplicado, bajo numeración continua, debiéndose firmar ese asiento por los mismos que hayan suscripto la nota de autenticación del original. De los libros duplicados a que me he referido, al concluirse, uno de ellos se enviará a la Oficina Subalterna de Registro del respectivo distrito o departamento y el otro se conservará en el Archivo del Tribunal.

Las llamadas notarías no surgen en Venezuela hasta el 30 de diciembre de 1952 mediante decreto en el que se dispuso establecer tres oficinas en la jurisdicción de las parroquias urbanas de Caracas. El número de notarías se ha ido ampliando no sólo en Caracas, donde existen ocho en una sola oficina, eligiéndose de entre los notarios uno con el cargo de director; y cuatro más en la propia ciudad pero

en el territorio del Estado Miranda, Parroquia del Recreo; existiendo en total en toda la República diecinueve notarías.

De lo que venimos exponiendo vemos que las funciones notariales las vienen ejerciendo desnaturalizadamente en Venezuela los jueces, los notarios y los registradores, y en tal forma están vinculados estos tres funcionarios que incluso los aranceles aplicables a los actos otorgados ante ellos son iguales para todos y se rigen por una misma ley, la Ley del Arancel Judicial de 17 de agosto de 1956.

Todos los documentos objeto de protocolización ante los jueces, notarios o registradores deberán ser redactados por un abogado en ejercicio de acuerdo con lo establecido en el artículo 6o. de la Ley de Abogados, disposición que también contienen la Ley de Registro Público y el Reglamento de Notarías Públicas; y a tal punto deben estar ajenos esos funcionarios fedantes de la redacción de los documentos en que intervienen que pueden ser penados si así lo hicieren, pese a ser ellos también abogados.

Realizada sucintamente la exposición del proceso de desnaturalización y formación *sui generis* de las instituciones notarial y registral debemos exponer el tratamiento que la legislación venezolana dé al instrumento que es la base en que se apoyan ambas instituciones. El Código Civil venezolano en su artículo 1357 define así al instrumento público: "Instrumento Público o auténtico es aquel que ha sido autorizado con las solemnidades legales por un registrador, por un juez u otro funcionario o empleado público que tenga facultad para darle fe pública en el lugar donde el instrumento se haya autorizado". Con la promulgación del citado Código Civil de 1942 se terminó la distinción que existía en la legislación venezolana entre instrumento público y documento auténtico, siendo el primero sólo otorgable por los registradores subalternos que cumplían un mayor número de formalidades en el acto del otorgamiento. El citado artículo 1357 identificó el documento público con el auténtico. Se complica la cuestión en el Código Civil citado cuando su artículo 1363, al tratar de los instrumentos privados establece: "El instrumento privado reconocido o tenido legalmente por reconocido, tiene entre las partes y respecto a terceros, la misma fuerza probatoria que el instrumento público en lo que se refiere al hecho material de las decla-

raciones: hace fe, hasta prueba en contrario, de la verdad de las declaraciones”.

Como vemos en Venezuela resulta materia de sumo complicada todo lo legislado al respecto. Para no extendernos demasiado en un tema que ha sido motivo de profundas polémicas, citemos tan sólo el criterio establecido por la Casación venezolana de que “la protocolización en una Oficina Subalterna de Registro de un documento privado previamente reconocido ante un juez, no confiere a ese instrumento el carácter de público o auténtico. El documento público es aquel que ha nacido bajo la autoridad de un funcionario competente para darle fe pública. Su autenticidad debe existir del propio instante de su formación. No es admisible la tesis de que un instrumento privado inicialmente se convierta posteriormente, por el acto de la protocolización, en documento público” (Sentencia 3-11-1959). Y, a la opinión sustentada por el eminente administrativista venezolano Dr. Allan Brewer Carías en un trabajo publicado en la “Revista del Ministerio de Justicia” (No. 41 de abril-mayo-junio 1962), en el que expone: “Consideramos y sostenemos, que el documento público es público *ab initio*, desde su nacimiento. Y si un documento privado o tenido legalmente por reconocido se lleva a cumplir las formalidades del registro, no por ello será público en todas sus consecuencias. Nada de eso, continuará siendo privado, reconocido o autenticado; continuará teniendo sus efectos y su vía de impugnación por la prueba en contrario”. De cuyo criterio resulta que los dos documentos públicos, auténticos o reconocidos, sólo el primero, es decir el público que es otorgado por el registrador tiene el verdadero carácter de instrumento público, pese a la equiparación con el mismo dado al documento auténtico por el citado artículo 1357, y a los efectos que el privado reconocido le ha dado el artículo 1363 ambos del Código Civil.

Y es tanta la confusión existente en la materia que todavía últimamente en la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin desplazamiento de posesión, de 27 de febrero de 1973, en su artículo 15 se establece: “El crédito garantizado con hipoteca mobiliaria o prenda sin desplazamiento de posesión podrá enajenarse, transmitirse en todo o en parte *mediante instrumento público o instrumento privado autenticado o reconocido con sujeción* a las disposiciones del Código Civil”. De donde vemos que esta ley, promulgada en ese año, pese a la equi-

paración establecida en 1942 por el Código Civil entre el instrumento público y el autenticado, retrocede y consideran al documento auténtico como instrumento privado.

Esta discusión al parecer bizantina tiene, sin embargo, enorme trascendencia en el Derecho Procesal, ya que según el artículo 1380 del Código Civil los documentos públicos sólo pueden ser atacados por la tacha de falsedad por las causales en dicho precepto determinadas, mientras que los demás documentos admiten toda prueba en contrario para atacarlos, por lo que es el caso de que los documentos auténticos y los reconocidos que no sean considerados como instrumentos públicos, son más vulnerables en su impugnación.

Pese a que el espíritu que informa los artículos 1913 al 1928, ambos inclusive, del Código Civil, sigue la doctrina de que el acto constitutivo del negocio jurídico es anterior o previo al acto registral, la Ley de Registro Público que en la actualidad es de 31 de julio de 1940, publicada en la Gaceta Oficial del 4 de septiembre de 1943, arrastrando la práctica viciosa existente de la creación del Registro Público en Venezuela, de la que ya hemos hablado anteriormente, da al registrador la facultad de ser él mismo el que autoriza el documento que se le presenta para su inscripción, que en la realidad da lugar a una gran confusión que hace difícil distinguir cuándo se constituye el acto jurídico.

Ya en 1939 en una conferencia dada en el Colegio de Abogados del Distrito Federal por el eminente jurista doctor Alonso Calatrava decía “en mala hora fueron eliminadas las escribanías de la República” y consideraba al Registro Público como “un injerto de las incompatibles funciones de Escribanía, anotación de hipotecas y registro de instrumentos, que acaso haya ocasionado más daño del que podemos suponer”. Palabras estas que han hecho expresar al Dr. Enrique Arapé que de haberse mantenido la institución del notariado o escribanías públicas, no hubiera existido la confusión que hay sobre los documentos, confusión sobre la que también trataba Calatrava en su conferencia.

Esta confusión existente en cuanto a los documentos públicos que son la base de las instituciones notarial y registral, así como el normal funcionamiento de los mismos, pudo haberse resuelto en beneficio de la colectividad venezolana mediante la promulgación de

dos magníficos proyectos de ley, el Proyecto de Ley del Notariado y el Proyecto de Ley de Registro Inmobiliario, que se elaboraron, respectivamente, en 1964 y 1965, y que hacen honor a los juristas que en ellos trabajaron y que inconcebiblemente se encuentran durmiendo en las Cámaras Legislativas.

Las Exposiciones de Motivos de ambos proyectos aclaran las dudas existentes y plantean la solución de las anomalías sufridas en ambas instituciones, la notarial y la registral.

El Proyecto de Ley Notarial expone al respecto: “Los actos o negocios jurídicos se crean y configuran según las normas del derecho material —Civil o Mercantil— pero han de perfeccionarse adquiriendo forma, en términos que permitan acreditar su verdad y su legalidad, ambas garantizadas por la fe pública. Otras veces en cambio, se trata de fijar meros hechos —acaecimientos y situaciones— comprobadas con igual garantía de exactitud. Es decir, un relato sin comportar manifestaciones de voluntad, recogiendo hechos patentes o evidentes y no negocio jurídico alguno. Ahora bien, en uno y otro caso, tanto para dar forma adecuada al negocio jurídico —*quaestio juris*— como para consignar los hechos —*quaestio facti*—, todo ello es un tipo de documento dotado de fe pública, se hace imprescindible disponer de un sistema normativo que regule solemnidades y verificaciones, lo cual pertenece a los dominios del derecho formal, un derecho formal extrajudicial.

Este propósito persigue el presente proyecto de ley que viene a colmar el amplio e inexplicable vacío subsistente, desde hace tantos años, en el ordenamiento legislativo venezolano, conforme demuestra su atento examen.

El vigente Código Civil, siguiendo su remoto modelo francés, encuentra en la parte dedicada a “la prueba de las obligaciones y su extinción” (Libro Tercero, Título III, Capítulo 9), los distintos medios probatorios ante los cuales figuran, para diferenciarlos en cuanto a sus efectos, el documento o instrumento público y el documento privado (artículos 1359 a 1363 y 1369)... Y es que los documentos públicos —término genérico— quedan especificados según su contenido, pudiendo ser éste: o una decisión de Derecho Público —documento administrativo— o un acto de jurisdicción —documento judicial— o un acto constitutivo, dispositivo o declarativo de los

particulares previsto de legislación —documento negocial— o una comprobación de hechos —acta— con un acto de inscripción, productor de efectos suplementarios, adheridos o añadidos al negocio jurídico ya existente —documento registral...—. Destacando del conjunto de documentos públicos aquellos de índole negocial, cuyo contenido es un negocio jurídico —el verdadero instrumento público— ha de insistirse, ahora, en que el Código Civil se limita a considerarlos desde el ángulo de prueba. Sin embargo, el instrumento público lo es en un doble sentido: *ad probationem* —medio probatorio— y *ad aclamitatem* por su contenido, verdad y legalidad de la relación misma. A este respecto explica el profesor Núñez Lagos: “En el instrumento público han de distinguirse dos aspectos: las más de las veces confundidos: el *valor de forma* (que afecta a la constitución) y el *valor de prueba* (que afecta a la oponibilidad). La forma y la prueba son dos planos paralelos y superpuestos —el existir y el persistir—. El mismo hecho jurídico en dimensión de tiempo. El existir representa la conformación que le da existencia, el persistir la proyecta hacia el futuro, o como expresan elegantemente los clásicos *ad memoriam retinendam*. El Código Civil impone la forma de instrumento público, en unos casos, como requisito de validez del acto (artículos 143, 236, 252, p. 2o., 857, 860, 867, 875, 1012, 1066, 1299, No. 2, p. 2o. 1439, 1879) y, en otros casos, como condición de eficiencia (artículos 1920 y 1924). Todo lo dicho conduce inmediatamente, por concatenación lógica, a preguntarse cuáles deben ser y en qué han de consistir aquellas “solemnidades legales”, previstas en el artículo 1357 del Código Civil, en tanto que presupuesto para formar una de las clases de documento público, el notarial, atendiendo a las peculiaridades del mismo según su objeto y fines específicos. Quedando aún por decidir en seguida la designación del órgano estatal adecuado en congruencia con la naturaleza jurídica de sus funciones. La mayoría de las legislaciones resuelven el caso de idéntica manera que lo hace el artículo 1217 del Código Civil español: “Los documentos en que intervenga notario público, es decir, los de la especie indicada, se registrarán por la Legislación Notarial”. . . Mas prescindiendo del consenso general, pues el régimen del notariado impera uniformemente en el área de los países latinos, cabe reproducir la pregunta en estos términos ¿por qué conferir tal atribución al notario y no a otro funcionario de distinto orden? Una respuesta razonable ha de ser razonada, lo cual obliga a motivarla en su doble vertiente, negativa y positiva. En efecto, cuando se trata de docu-

mentar un negocio jurídico de manera que el documento comprenda el valor de autenticidad y de legalidad, se suscita el problema de discernir la función estatal idónea. Entonces ha de comenzarse diciendo que la tarea documentadora, de formar instrumentos públicos, es impropia —nota negativa— tanto de la función judicial como de la registral... Es así insólito que el Código de Procedimiento Civil, apartándose en esto de sus modelos, el español y el italiano, incluya la autenticación de documentos privados en la jurisdicción voluntaria, quedando en cambio sin regular, al menos de una manera concluyente, en otros textos legales, el procedimiento formativo del documento público. Semejante anomalía ha hecho proliferar el documento autenticado, al que la autenticación no convierte en documento público, ni es a éste asimilable. Efectivamente, no produce efectos contra terceros, *scriptura privata non probat contra tertium*, salvo en cuanto “al hecho notarial de las declaraciones” (artículo 1363 del Código Civil), a lo que alcanza únicamente la autenticidad, ni tiene por lo demás fe pública ni en manera alguna constituye sino un instrumento privado *ad meram probationem*, sin acreditar la configuración ni la legitimidad del negocio jurídico. En resumen, la existencia de un procedimiento judicial de autenticación no puede sustituir la función documentadora para formar el verdadero instrumento público. Tampoco la actividad registral tiene por cometido formar el instrumento público —otra nota negativa— ni cabe prorrogárselo a riesgo de introducir una mistificación peligrosa. La actividad formadora del instrumento público —o documentación del negocio jurídico— se mantiene separada de la actividad registral, en cuanto corresponden a dos momentos, a dos funciones y a dos instituciones distintas. 1. En primer lugar el negocio jurídico se crea coetáneamente con el instrumento público, quedando así perfeccionado *ex tunc nunc*. Por tanto, el registro o registración ni origina ni refuerza el perfeccionamiento —fuera del caso de las inscripciones constitutivas—, sino que confiere al negocio jurídico una prevalencia. En resumen, conforme expresan los tratadistas, la documentación es *una forma de ser*, en tanto que la inscripción es una *forma de valer* (Lacruz Berdejo). De aquí que ello suponga el desenvolvimiento de dos actos heterogéneos en dos períodos sucesivos de tiempo. 2. De otra parte el registro —acto de registrar— no es registro de documentos o de instrumentos sino de títulos en su sentido sustantivo o sea “causa o razón jurídica de la adquisición, modificación, transmisión o extinción de derechos”. En consecuencia, el registro no “transcribe”

documentos sino que inscribe actos jurídicos y derechos, lo cual marca la distancia que media entre “transcribir”, propio de un archivo destinado a conservar, o “inscribir”, propio de la atribución de nuevas cualidades jurídicas. 3. Por último, la institución —sea la que fuere— agente de la función documentadora desempeña ésta para coadyuvar a la creación de todo género de negocios jurídicos, mediante un documento o instrumento original que se conserva en los protocolos o archivos. En contraste, el Registro es una institución de publicidad, circunscripta a una sola especie de negocios jurídicos —Registro Inmobiliario, Mercantil, de Patentes y Marcas, etc.—, que garantiza a todos la exactitud y legalidad de la pertenencia de los bienes inscriptos, con lo cual su tráfico jurídico se hace absolutamente seguro. . . ¿Cuál puede ser, pues —nota negativa— la función que, en el orden extrajudicial, permita obtener la fehaciencia de los hechos, sirviendo asimismo para dar forma y sanción pública a los negocios jurídicos? He aquí una pregunta a la que proporciona respuesta, de consuno, la historia y la doctrina. Secularmente sólo la función notarial, con el notariado, ha sido la generadora del instrumento público en su estricto sentido, es decir, como documento notarial. La institución del notariado, que de una manera tan rotunda ha contribuido al progreso del Derecho Privado, constituye actualmente, según reconocen los civilistas franceses Colin y Capitant, “una de las más útiles instituciones jurídicas y de la vida económica de la mayoría de los países” (*Curso Elemental de Derecho Civil*, trad. española, pág. 420, nota).

De la Exposición de Motivos y Proyecto de la Ley de Registro Inmobiliario podemos, como interesante a este trabajo, extraer lo siguiente: “La propiedad inmobiliaria tan sólo queda plenamente garantizada cuando figura inscripta en un tipo de Registro exacto y seguro. Ante todo, se trata del legítimo Registro Inmobiliario, que tanto difiere de un Archivo de documentos, originales o transcriptos, sea cualquiera su nombre. En efecto, el dato inmediato con que opera el Registro Inmobiliario es la finca, cuya inmatriculación en el libro correspondiente permite abrirle, por así decirlo, una cuenta donde se asientan las vicisitudes jurídicas que le afectan (folio real). Entonces el Registro se apoya sobre una realidad física —la finca— y refleja una realidad jurídica— las relaciones jurídicas reales que sobre la misma recaigan— representando su unificación. . . El Registro Inmobiliario por su propia naturaleza ha de ser Registro exacto. La

exactitud registral impone que su contenido refleje fielmente la verdadera situación jurídica de los inmuebles, interviniendo una condición y su consecuencia. La condición del Registro exacto requiere que no pueda figurar en el mismo sino los actos jurídicos cuya validez está acreditada con caracteres de autenticidad. No ha de olvidarse a este respecto que el objeto de la inscripción son precisamente los actos jurídicos, aun cuando lo que se hace público sean los derechos o mejor las titularidades; es decir, la atribución de los derechos a su titular. De aquí la importancia que adquiere el título, en su doble sentido, sustantivo y formal. Así, para constituir, modificar o extinguir una relación jurídica con trascendencia inmobiliaria ha de ser imprescindible que se formalice en un documento público, notarial, administrativo o judicial, según el caso, mas cubierto siempre en su forma y contenido por la fe pública (principio de autenticidad), sin que ningún motivo jurídico impida su acceso al Registro Inmobiliario (principio de legalidad). Esto sentado sigue inmediatamente la consecuencia lógica. Es ella la de presumir que la propiedad y los derechos inmobiliarios inscriptos existen y pertenecen a su titular registral de la manera expresada por el asiento respectivo; como también inversamente se presume la extinción del derecho a que se refiere el asiento cancelado. Conclusión que prevalece mientras no se demuestre lo contrario mediante el oportuno pronunciamiento de los Tribunales (presunción *iuris tantum*). He aquí, pues, en qué consiste la exactitud del Registro. Empero, al Registro Inmobiliario se le califica además de Registro seguro, por dos razones. A este respecto hay que considerar primeramente la seguridad de los derechos inscriptos... A ellos ha de añadirse la seguridad del tráfico, en tanto que seguridad en el comercio de inmuebles, y seguridad del crédito inmobiliario. Estando dispuesto el Registro Inmobiliario de manera que produzca efectivamente la publicidad de los derechos, sirve de advertencia continua con el objeto de que cuantos participan en el tráfico jamás resulten engañados o defraudados. Al mismo tiempo protege a los adquirentes de buena fe que hubieran hecho la adquisición, a título oneroso, confiados en los datos del Registro. Entonces su inscripción se hace para ellos absolutamente inatacable. Es este un efecto de la fe pública registral que protege al tercero adquirente con una presunción *iuris et de iure*. El contenido del Registro se refuta incontrovertible en beneficio del tercero que hubiera adquirido en los términos legales, por lo cual puede estar completamente seguro de su adquisición.

El sistema registral venezolano tiene sus orígenes en un producto legislativo de la Ilustración; la Pragmática de 31 de enero de 1768 que, redactada por Campomanes y Floridablanca, instituyó en España los Oficios de Hipotecas. Desde tiempos remotos se exteriorizaba la necesidad apremiante de conocer la situación jurídica de las fincas y los gravámenes impuestos sobre las mismas, dictándose así la referida Pragmática “para proteger a los compradores e interesados en los bienes hipotecados por la ocultación y oscuridad de sus cargas”. En su virtud, los instrumentos públicos autorizados por los escribanos o notarios habían de presentarse al Oficio de Anotación de Hipotecas donde se procedía a la “toma de razón”; es decir, haciendo constar los datos previstos en el casillero de unos libros foliados y encuadrados como los protocolos notariales. La “toma de razón” constituía un requisito formal imprescindible para que el contenido de la escritura hiciera fe, en juicio o fuera de él, con lo cual las ventas y cargas clandestinas no surtían efecto. . . Constituía un buen punto de partida y la institución, apreciada en su conjunto, le cuadra perfectamente el juicio que de ella hacía el año 1862 Gómez de la Serna: “Exigir más en aquella época en que tan poco se atendía a la legislación inmobiliaria, aun en las naciones más avanzadas, sería una especie de anacronismo porque equivaldría a juzgar por las ideas actualmente dominantes la conducta de los legisladores de siglos pasados”. Sin embargo, el oficio de Hipotecas iba a experimentar tanto en la República de Venezuela como en España misma una aguda crisis que iba a tener en ambos países distinto desenlace. . . A cuatro pueden reducirse los graves defectos del Registro Público que cometidos desde la época inicial, han persistido hasta nuestros días: 1o. Concebido el Registro Público, a partir de la ley Colombiana de 1826, como un receptáculo de actos jurídicos heterogéneos está desprovisto de la especialidad que es propia de un Registro Inmobiliario. En su virtud, el dato real del inmueble no es base de las operaciones jurídicas al mismo referidas, ni es posible separar los derechos reales inmobiliarios de los derechos crediticios, puestos en un plano de igualdad. 2o. No existe una verdadera inscripción sustantiva, productora de efectos jurídicos, tanto con respecto al titular inscripto como con respecto a los terceros adquirentes. 3o. Los derechos reales de trascendencia inmobiliaria, ni reciben la protección registral adecuada, ni obtienen la debida publicidad. Multitud de acciones de nulidad y de resolución constituyen una perenne amenaza para los adquirentes sin que el Registro pueda servirles de ayuda alguna. 4o. Suprimida

la función notarial se imposibilita la vigencia del principio de autenticidad, abriendo con ello el Registro a los actos desprovistos, en todas sus dimensiones, de la fe pública necesaria; además de confundir inexcusablemente el acto de autorizar el acto de registrar... El régimen inmobiliario vigente deja de cubrir el mínimo razonable de seguridad jurídica, según resulta de las siguientes afirmaciones: 1o. *No garantiza la medida, los linderos ni siquiera la identidad de la finca*. En efecto: “No existe prohibición legal precisa, de registrar un documento en que no constan los linderos del inmueble”. (M. C. 1927, pág. 48). “Los registradores deben protocolizar los documentos de venta de inmuebles que se les presentan, aun cuando en los mencionados documentos se les dé a los inmuebles una extensión o cabida mayor de la que en realidad tienen” (M. C. 1928, pág. 82). “No es necesario consignar en las escrituras de venta de inmuebles o derechos de porciones comuneras, la expresión de la medida” (M. C. 1913, pág. 110). 2o. *No garantiza la naturaleza jurídica de los actos registrados*. En efecto: “El ordinal 2o. del artículo 2o. de la Ley de Registro no contempla el caso de omisión o inexactitud de algunas de las indicaciones que exige la Ley para la determinación precisa del objeto del contrato” (M. C. 1931, pág. 108). 3o. *No garantiza la legalidad de los actos registrados*. En efecto: “Como quiera que la falta de autorización judicial para que como padre verifique operaciones en nombre de sus menores hijos no se encuentra entre las prohibiciones que la ley señala a los registradores, éstos deben protocolizar los documentos que se presenten, aun sin la referida autorización” (M. C. 1943, pág. 79). 4o. *No garantiza la exactitud del título ni por tanto mantiene el tracto sucesivo*. En efecto: “para llenar los fines del artículo 26 de la Ley de Registro, bastará expresar la causa en virtud de la cual se hubo la propiedad de los inmuebles que se enajenan” (M. C. 1912, pág. 69; M. C. 1917, pág. 52, y M. C. 1920, pág. 102). “Los registradores deben protocolizar aquellos documentos en que la expresión legal *título inmediato de adquisición* no debe ser tomada en el concepto de documento o escritura material sino en el de causa originaria de él, como en el caso de la sucesión *ab intestato* u otro medio en el que no ha podido intervenir el título inmediato que la Ley de Registro requiere” (M. C. 1928, pág. 77). “En un documento de venta, la expresión de que la cosa vendida fue adquirida por herencia paterna, llena el requisito del artículo 64 de la Ley de Registro, aunque el otorgante vendedor aluda también a una partición amigable hecha con sus coherederos” (M. C. 1933, pág. 48).

“Puede registrarse un documento en el cual los vendedores citan como título inmediato de adquisición el de ser herederos de los anteriores propietarios, sus padres, siendo títulos mediatos muchas pequeñas adquisiciones efectuadas por estos últimos” (M. C. 1944, pág. 78). “Los registradores, por razones de equidad, no pueden protocolizar los documentos otorgados auténticamente, en los cuales no se exprese el origen de la propiedad, cuando estos documentos hayan sido otorgados **bajo** el imperio de una ley que no impone tal requisito” (M. C. 1927, pág. 84). 5o. *No garantiza el derecho de propiedad del transmitente*. En efecto: “No es óbice para la protocolización de un documento de dación en pago de un inmueble la circunstancia de que quien da en pago confiese ante el registrador que ese inmueble es el mismo que ha vendido anteriormente a otra persona, pero en cuyo traspaso no expresó linderos y situación distintas a los que se consignan en el instrumento que contiene la dación en pago” (M. C. 1943, pág. 89). He aquí algunas de las consecuencias desprendidas de ese anticuado dispositivo registral —conocido con el nombre de “*Sistema de transcripción*”. Que los demás países trataron afanosamente de superar, como sucedió en Francia con la ley de 24 de julio de 1931 y el decreto-ley de 30 de octubre de 1955, mientras los más conspicuos tratadistas propugnan la adopción del régimen registral vigente en Alsacia y Lorena (ley de 1o. de junio de 1924) de extracción alemana y tan parecido al que rige actualmente en España... Tanto el Código Civil italiano de 1865 como el Código Civil español de 1889 inspiradores del vigente Código Civil venezolano presuponen la separación neta entre el acto notarial antecedente y el acto registral subsiguiente, ambos dotados de distintos efectos. El instrumento público, configurador del negocio jurídico, es el autorizado, con las formalidades legales requeridas, por el notario u oficial público competente (Código italiano, artículo 1315. Código español, artículos 1216 y 1217). En cambio, al inscribirse título y publicarse derechos, mediante el Registro, la inscripción comporta otros efectos (Código italiano, artículo 1942, y Código español, artículos 605 y 606)... El Código Civil venezolano vigente siguiendo el modelo italiano, define en términos análogos al instrumento público (artículos 1357 y 1360). Asimismo, la registración o “formalidades de Registro Público”, erigido en patrón inmutable, obliga a deformar el citado artículo 1357, atribuyendo, en primer término, la función notarial al registrador, con lo que se consuma la confusión de dos actos jurídicos heterogéneos. Semejante incongruencia resulta tanto más grave cuan-

do se rehabilita o crea la institución del notariado, siquiera sea de una manera tan restringida, con el decreto de 31 de diciembre de 1952 y el reglamento de 2 de octubre de 1956. Desde este momento se hace apremiante discriminar, de una vez para siempre y con todas sus consecuencias los dos actos típicos: el otorgamiento del instrumento propiamente dicho y el registro o registración. El “negocio jurídico notarial”, que definen, de consuno, la doctrina y el derecho normativo “es un *acto constitutivo o declarativo* en virtud del cual se confiere al título ya configurado —o formado— otros efectos de los cuales antes carecía”. Su técnica es la inscripción. Por lo demás, los artículos 1357, 1359 y 1360 del Código Civil describen en realidad “al negocio jurídico notarial” cuando expresan que la legalidad del otorgamiento corresponde “al funcionario o empleado público que tenga facultad para darle fe pública”. En cambio, los artículos 1879, 1913, 1926 y 1927 consideran como acto independiente el “registro o registración del título preexistente”.

No necesitamos hacer mucho énfasis para ver la íntima relación guardada en el derecho latino entre las instituciones notarial y registral. Posición ampliamente admitida y muy técnicamente expuesta por los dos proyectos de ley de que hemos venido tratando. Durante todo este trabajo se ha revelado detalladamente esta cuestión. Es inconcebible una reestructuración institucional en Venezuela del notariado y del Registro Inmobiliario que no comprenda paralelamente a ambas instituciones. Si nos extendiéramos lo mismo podríamos decir de otras ramas registrales, como la mercantil, actos de última voluntad, etc., de las que el documento público y fundamentalmente el otorgado ante notario es el instrumento eficaz de inmatriculación con plena garantía para el tráfico de los bienes y para los derechos. Aunque legislativamente no ha cambiado la situación desde que el Ministerio de Justicia de la República de Venezuela propusiera a las Cámaras Legislativas los proyectos de leyes de que veníamos tratando, podemos asegurar la enorme influencia ejercida por los mismos y fundamentalmente sobre el Registro Público, a tal extremo que se está produciendo de facto, una verdadera revolución jurisprudencial que está marcando pautas a la modificación legislativa que resuelva definitivamente tan agudos problemas.

En virtud de lo establecido en el artículo 11 de la Ley de Registro Público tantas veces citada, que ha reproducido los artículos

109 de la ley de 1910 y 111 de la ley de 1915, la Corte Suprema de Justicia mediante consulta que le pueden hacer el Ministerio de Justicia, los registradores por órgano de dicho ministerio y los particulares interesados, resuelve las dudas que se ocurrieron en cuanto a la inteligencia y a la aplicación de esa ley. Esas facultades consideradas extraordinarias por el tratadista F. Alvarez Feo le han hecho expresarse en el sentido de que: “Este es un caso en el que el Poder Judicial actúa como Poder Legislativo, pues las interpretaciones son obligatorias (en materia de Ley de Registro Público), no sólo para el caso consultado y resuelto sino para todos los casos semejantes que se ofrezcan en lo sucesivo”. (*Derecho Registral Venezolano*, por el Dr. Simón Jurado Blanco). El Dr. Hernández Ron, en su obra *Derecho Administrativo*, tomo II, pág. 383, refiriéndose a la propia cuestión, decía que ello constituía “una excepción en el Derecho venezolano, pues el dictamen emitido tiene el carácter de una reglamentación de la Ley de Registro Público; único caso en que la autoridad judicial ejerce la potestad reglamentaria, que entre nosotros ha sido siempre un atributo del Poder Ejecutivo”. En otras palabras, según expresa en su citada obra el Dr. Simón Jurado Blanco, cuando la Corte Suprema de Justicia dicta un acuerdo o simplemente resuelve una consulta a ella legalmente formulada en materia de la Ley de Registro Público, está imprimiéndole a su propio acto fuerza de ley, de doctrina firme e indiscutible y de coercitiva observancia por parte de la ciudadanía y del poder público y, en cierta forma, incorporando su interpretación al texto de la propia ley interpretada. Sin entrar a analizar la anterior doctrina, lo que no es materia de este trabajo, es precisamente, como ya hemos dicho, la interpretación jurisprudencial la que ha comenzado a sentar una verdadera doctrina de carácter científico sobre el Derecho Registral Inmobiliario, cambiando en mucho la situación existente en 1965, cuando se elaboró el citado proyecto de ley sobre la materia.

Hasta la elaboración del citado proyecto existía la tendencia de que en aplicación del artículo 40 de la Ley del Registro Público, los registradores no debían registrar o archivar los escritos o documentos mencionados en los seis ordinales comprendidos en dicho precepto, los que pueden definirse como: 1o. Aquellos por los que el otorgante u otorgantes calumnien o injurien autoridades, corporaciones o particulares, o protesten contra las leyes sancionadas; 2o. Los que no expresen el valor de la cosa que es objeto del contrato, salvo los que

por su naturaleza no se pueda determinar; 3o. Cuando conste de modo positivo el estado o incapacidad legal permanente o transitoria de sus otorgantes o alguno de ellos; 4o. Aquellos contactos o actos en los cuales tenga, por cualquier título, algún haber el Fisco Nacional, sin la presentación previa del comprobante legal de haberse satisfecho lo que al Fisco corresponda; 5o. La protocolización de documentos autenticados por un juez o por cualquier otro funcionario competente, o reconocidos judicialmente, si después del acto de la autenticación o reconocimiento hubieren sido alterados o modificados en cualquier sentido por sus otorgantes o cualquier tercero o si apareciere cualquier añadidura; 6o. El registro de actos o documentos contra prohibición expresa de un juez con facultad para ello. Limitándose la calificación registral a esos seis casos y además el expuesto en el artículo 77 del propio cuerpo legal que impone la obligación en los documentos y demás actos traslativos de propiedad inmueble o de derechos reales sobre inmuebles, y en los documentos en que se impongan gravámenes o limitaciones sobre los mismos, de expresar, en todo caso, el título inmediato de adquisición de la propiedad o derechos que se traslada, se grava o se limita, incluso cuando el título precedente se tratare de un documento privado. Limitada medida que pretende dar entrada al tracto registral con muy deficiente resultado por cierto, ya que no se trata de una verdadera facultad de calificación registral, actuando el registrador hasta el momento de la elaboración del mencionado Proyecto de Ley de Registro Inmobiliario, automáticamente y con la interpretación restrictiva que existía sobre dicho artículo 40, sólo podía negar la transcripción por los limitados defectos formales contemplados en dicho precepto.

La realidad es que el citado artículo 40 no es taxativo, que los defectos que en él se mencionan no son números clausus, por lo que la Corte Suprema de Justicia en aplicación del citado artículo 11 de dicho cuerpo legal comenzó a demoler paulatinamente los arcaicos, anquilosados e inoperantes principios de tan vetusta Ley de Registro Público y así vemos que contra el criterio sentado de que el Registro *no garantiza la medida, los linderos ni siquiera la identidad de la finca*, como vimos en la Exposición de Motivos de dicho Proyecto de Ley, la Corte Suprema de Justicia acordó: "No puede ser protocolizado un documento de enajenación de derechos sobre un fundo, en el cual se omitan la situación, linderos y demás especificaciones prescriptas en el artículo 1914 del Código Civil como indispensables

para la identificación de la cosa vendida” (“Gaceta Forense”, no. 33, Vol. Pol. Adm., pág. 226); “Para el caso de venta de un terreno que sea parte de otro de extensión determinada, es indispensable que se señale en el actual documento la superficie vendida, a fin de que pueda verificarse si la venta realizada corresponde a la cabida señalada en el título de adquisición, lo que no es hacedero con la sola medida de dos de los lados del terreno”. (“Gaceta Oficial”, no. 28, 281 de 11 de marzo de 1967): “El registrador está obligado a determinar la descripción (del inmueble) en los términos establecidos por el artículo 1914 del Código Civil, negándose a registrar el instrumento de que se trata cuando, como sucede en el caso de autos, existen notables diferencias en las circunstancias y determinaciones (una diferencia entre 22.677,95 metros cuadrados y 170.100 metros, también cuadrados) requeridas para la identificación del inmueble” (“Gaceta Oficial”, no. 1478, extraordinaria, de 17 de julio de 1971).

Contra la afirmación hecha por la Exposición de Motivos del mencionado proyecto de que el Registro Público *no garantiza la naturaleza jurídica de los actos registrados* ha establecido la Corte Suprema de Justicia: “No puede protocolizarse un documento de venta de parcelas... porque no aparece claramente determinada en el documento presentado la naturaleza de la operación que se pretende realizar” (“Gaceta Oficial”, no. 27.989 de 18 de marzo de 1966).

Vimos que entre los cinco fundamentales defectos señalados por el mencionado Proyecto a la Ley de Registro Público se destacaba que *no garantiza la legalidad de los actos registrados*, manifestando al respecto la Corte Suprema de Justicia: “Los elementos de calificación de que dispone el registrador para apreciar la legalidad formal de los documentos son fundamentalmente dos: los que resulten de la escritura en sí que le ha sido presentada y los que existen en los asientos de registro relacionados con dicha escritura” (“Gaceta Forense”, no. 39, pág. 43); “No puede protocolizarse documento por el cual una persona, diciéndose apoderada de otra, cancele una hipoteca, cuando al registrador le consta por documento registrado ante su propia oficina, que el poder con que aquella persona pretendía actuar, ha sido revocado”. (“Gaceta Oficial”, no. 28.310 de 20 de abril de 1967); “No puede protocolizarse documentos de venta de un inmueble cuya adquisición emana de documentos de partición autenticada, pero no registrado”. (“Gaceta Oficial”, no. 27.623, de 10.

de diciembre de 1969); “Cuando se trate de la protocolización de un documento de venta de mejoras y bienhechurías existentes en terreno propiedad de terceros, es indispensable que al presentarse produzca la autorización del propietario del terreno para la construcción en el mismo de dichas mejoras y bienhechurías, autorización que debe registrarse previamente”. (“Gaceta Oficial”, no. 29.238 de 10 de junio de 1970); “Es sólo auténtico un documento firmado por sus otorgantes o por el registrador, en la nota de registro puesta al pie de aquél, pues no puede considerársele como protocolizado por no haber dicho registrador firmado los asientos en los protocolos. Así pues, para el registro de un documento que se apoya en el auténtico mencionado, este último debe ser protocolizado previamente” (“Gaceta Oficial”, no. 1484, extraordinaria, de 4 de octubre de 1971).

Ante la acertada afirmación del Proyecto de Ley de Registro Inmobiliario de que el Registro Público *no garantiza la exactitud de título ni por tanto mantiene el tracto sucesivo*, lo que equivale a una total inoperancia del mismo, ha ido reaccionando la Corte Suprema de Justicia: “Es indispensable que los funcionarios del Registro, antes de protocolizar cualquier instrumento que tenga por objeto la transmisión de un bien inmueble, se cercioren de que éste pertenece realmente a la persona que alega ser su propietario, *para lo cual es a veces necesario examinar todos los antecedentes* registrables que constituyen el historial del mismo; y si de dicho examen resulta que hay un tercero con mejor derecho que el presunto propietario, los funcionarios del Registro *deben abstenerse de protocolizar el documento de que se trate*”. Siendo el Registro Inmobiliario (obsérvese cómo ya la Corte Suprema de Justicia da esa denominación especializada al Registro Público, atendiendo al acto de que se trata) una institución destinada a evitar situaciones dudosas en lo que concierne a la propiedad de los bienes inmuebles existentes en el país, así como a prevenir litigios y a proteger no sólo a los propietarios, sino a quienes puedan serlo en lo futuro, *es deber de los funcionarios no acceder a la protocolización de instrumentos* que por contener declaraciones manifiestamente contrarias a la verdad registral, puedan, al ser incorporados al Registro de la Propiedad Inmobiliaria, inducir a error a quienes tengan interés en adquirir derechos sobre los inmuebles a que aquéllos se refieran. Es indispensable *que no se permita la entrada a los protocolos, de documentos en los cuales se transmita el derecho de propiedad* por quienes puedan no ser sus

titulares legítimos a juzgar por los datos que constan en la respectiva Oficina de Registro” (“Gaceta Oficial”, no. 1326, extraordinaria, de 30 de julio de 1969; “Gaceta Oficial”, no. 20.317, de 12 de septiembre de 1970; “Gaceta Oficial”, no. 1472, extraordinaria, de 11 de junio de 1971; “Gaceta Oficial”, no. 1493, extraordinaria, de 21 de noviembre de 1971); “No puede protocolizarse documento de venta de inmueble cuando aparezca del examen de dicho documento y de los títulos anteriores, hecho por el registrador, que no hay correspondencia entre lo que se pretenda vender y lo que adquirió realmente el presunto vendedor actual” (“Gaceta Forense”, no. 41, pág. 70). “Del examen del documento objeto de la consulta, aparece que en el mismo no se indica título inmediato de adquisición para demostrar el tracto sucesivo de la adquisición de los bienes vendidos” (“Gaceta Oficial”, no. 14-81, extraordinaria, de 25 de agosto de 1971).

Por último, la Exposición de Motivos de la Ley de Registro Inmobiliario de que venimos tratando al hacer sus críticas a la Ley de Registro Público vigente, asevera que la misma *no garantiza el derecho de propiedad del transmitente*, y con el propósito de ir rectificando ese defecto, la Corte Suprema de Justicia además de los pronunciamientos expuestos en el párrafo anterior, atinentes también al presente, ha declarado: “No puede registrarse documento por el cual se constituye hipoteca sobre un inmueble, si está comprobado que este último pertenece a otra persona (“Gaceta Oficial”, no. 1493, extraordinaria, de 24 de noviembre de 1972); “Si la omisión de un requisito como el señalado en el artículo 77 de la Ley de Registro (no mencionar el título de adquisición de quien enajena o grava el inmueble) es motivo suficiente para que el registrador se abstenga de registrar un documento que se le haya presentado con tal fin, aun lo es más el hecho de que en los protocolos no aparezca como propietario del inmueble quien se dice propietario del mismo en el instrumento cuya protocolización se pretende, sino personas que puedan invocar a su favor títulos emanados del causante de aquél” (“Gaceta Oficial”, no. 1481, extraordinaria, de 25 de agosto de 1971); pronunciamiento este último también atinente a lo que hubimos de exponer en el párrafo anterior.

Hemos podido apreciar por las nuevas orientaciones de la Corte Suprema de Justicia de Venezuela la preocupación existente para convertir al Registro Público en un verdadero Registro Inmobiliario,

dando garantía al tráfico de los bienes inmuebles; pero, por mucho que hagan uso de la facultad que le confiere el artículo 11 de la Ley de Registro Público antes citado sólo una nueva legislación adecuada permitirá la solución definitiva del problema ya que tal como se encuentra en la actualidad y como pueda encontrarse por muchas que sean las resoluciones que al efecto se dicten por el más Alto Tribunal el problema resultará insoluble entre otros por los siguientes motivos:

a) Aunque los documentos se presentan al Registro Público con el visto bueno de un abogado el mismo no es más que un requisito formal en que el profesional suscribiente que no tiene fe pública carece de responsabilidad derivada de los efectos formales del documento; por lo que en la práctica gran parte de esos documentos son redactados por profanos sin preparación técnica sirviendo sólo el visto bueno para una modestísima fuente de ingreso de los letrados.

b) Como consecuencia el acto declarativo del negocio jurídico fuente de la inscripción no cumple con el principio de autenticidad que debe acompañar al instrumento público que se incorporó, ni por ende, su formación fue debidamente acompañada de un estudio de títulos y antecedentes que permitan investirlo del principio de la legalidad sin cuyo cumplimiento queda imposibilitada una inscripción garantizada registralmente.

c) Teniendo el instrumento público cuando es contentivo de un negocio jurídico voluntario y no administrativo ni contencioso —judicial— la necesidad de un funcionario especializado y con fe pública para que pueda surtir los mejores efectos posibles en el tráfico de los bienes que sean objeto de los mismos —pueden ser de distinta naturaleza que la inmobiliaria— se impone conjuntamente con la creación del Registro Inmobiliario —para dejar las modificaciones necesarias a otros registros a un futuro— la estructuración de un notariado de inspiración latina, por ser éste lo que se aviene con la sistemática del Derecho venezolano que dando una mayor garantía, autenticidad y legalidad al instrumento público permita no abrumar de trabajo a los registradores inmobiliarios. La creación de un Registro Inmobiliario que cumpla a cabalidad las funciones a él encomendadas, sin una legislación adecuada sobre la adjetivación y requisitos a cumplir en el documento público contentivo del negocio jurídico constituido y sin un fedatario que intervenga totalmente en

su otorgamiento, abrumaría de tal manera de trabajo a los registradores que se encontrarían imposibilitados de cumplir adecuadamente su misión.

d) La promulgación de las reglas adjetivas necesarias, tal como lo hace el proyecto de que hemos venido tratando, que establezcan los requisitos formales para que el instrumento público contentivo del negocio jurídico voluntario (contrapuesto a contencioso que siempre ha de ser el resultado de un procedimiento judicial) se encuentre investido de las solemnidades necesarias para que pueda producir plenos efectos jurídicos el negocio de que se trate.

e) La promulgación de una adecuada legislación notarial, y en su consecuencia de un notariado (cargo para el que debe ser imprescindible el título de abogado) traería como resultado la creación en Venezuela de no menos de dos mil notarías (es usual calcular una notaría por cada cinco mil habitantes), con lo que se resolvería prácticamente el terrible problema de la escasez de fuentes de trabajo con que se enfrenta la abogacía en el país.

f) Independientemente de los derechos arancelarios que se fijan para los otorgamientos notariales, los propios aranceles deben prever un porcentaje a percibir para el caso de que en la redacción del documento intervenga además del notario autorizante otro abogado, medida que serviría de valladar al intrusismo profesional y, sobre todo, al exagerado abaratamiento existente en la redacción de los documentos motivada por el anacrónico sistema existente.

g) La promulgación de una Ley de Registro Inmobiliario —puede ser la que ya está presentada a las Cámaras Legislativas— que acogiendo las fuertes corrientes modificadoras ya iniciadas por la Corte Suprema de Justicia, evite todos los defectos y corruptelas existentes en la actualidad y de las que ya hemos hablado anteriormente, creando un verdadero Registro Inmobiliario, de factura moderna que cumpliendo los principios registrales de la “autenticidad”, “legitimación”, “fe pública registral”, “de rogación o de instancia”, “de la legalidad”, “del tracto sucesivo, tracto continuo o de la previa inscripción”, y de la “especialidad”, que con tanto rigor técnico y precisión desarrolló la exposición de motivos del tantas veces comentado Proyecto de la Ley de Registro Inmobiliario, permita adquirir

las garantías en el mismo contenidas, sin menoscabo de las deficientemente aseguradas en la legislación anterior (lo que se debe resolver con las correspondientes transitorias), garantizando las titularidades y amparando al tercero de buena fe que contrata con vista del Registro.

h) La situación actual con las rectificaciones parciales que revolucionariamente está realizando la jurisprudencia, no pueden conducir a la solución de tan agudo problema, por lo que se impone la promulgación de las dos leyes mencionadas, la del Notariado y la del Registro Inmobiliario. Dejar las cosas como están no es solución, porque además de lo dicho: 1) No existiendo un folio real resulta imposible el estudio de la titulación genealógica del bien, sobre todo por lo complicado, anacrónico y engorroso del actual sistema registral, lo que amerita que en breves palabras hagamos una exposición de su funcionamiento.

2) Como ya hemos dicho hay dos clases de Oficinas de Registro Público, la Principal y la Subalterna. En cada Oficina Principal se lleva un Protocolo en el que se registran los títulos de abogados, procuradores, médicos, farmacéuticos, dentistas, parteras, ingenieros, agrónomos, agrimensores y demás títulos científicos; títulos eclesiásticos y despachos militares; patentes de navegación; nombramientos de empleados públicos que deben ser registrados; manifestaciones de voluntad de ser venezolanos y los demás documentos que ordenen registrar en él las leyes de la República. Todas esas inscripciones se verifican en dos ejemplares de Protocolo, además las Oficinas Principales de Registro archivarán uno de los ejemplares que se otorguen en las Oficinas de Registro Subalterno de su jurisdicción, junto con los índices y demás libros y documentos que deban remitirles las mismas; los expedientes oficiales concluidos; los duplicados de los Registros Civiles de su jurisdicción; las copias de los asientos de los Registros de Poderes y, en general, todos los demás libros, expedientes y actuaciones de todas las Oficinas Públicas, cuya conservación no corresponda a otros archivos por virtud de alguna ley o disposición especial. Es decir, entre otras, son archiveros de los Tribunales. Además los registradores principales formularán de acuerdo con la ley del ramo las estadísticas del movimiento del Registro Público en sus distintas jurisdicciones. Son además los registradores principales inspectores de las Oficinas Subalternas de su jurisdicción. Y llevan

además del Protocolo y ejercer las mencionadas funciones, un Libro Diario, un Libro Índice, un Libro Inventario, un Libro Copiador de Correspondencia, un Cuaderno de Comprobantes, un Cuaderno de Correspondencia y un Libro de Estampillas.

3) Las Oficinas de los Registros Subalternos llevan cuatro protocolos. En el Protocolo primero se registran los documentos que contengan declaración, transmisión, limitación y gravámenes de la propiedad; para todo contrato, declaración, transacción, partición, adjudicación, sentencia ejecutoriada o cualquier otro acto en que se declare, reconozca, transmita, o ceda o adjudique el dominio o propiedad de bienes o derechos reales o el derecho de enfiteusis o usufructo, a excepción de aquellos actos que deben registrarse en el Protocolo Tercero; para la constitución de hogar; para los contratos, declaraciones, transacciones, sentencias ejecutoriadas y otros actos que se establezcan sobre inmuebles, derechos de uso, habitación o servidumbre o se constituyan anticresis, hipotecas, o se divida, traslade o se reduzca alguno de esos derechos o se arrienden bienes, o se adelanten pensiones de arrendamiento o se constituyan, modifiquen o prorroguen o extingan sociedades civiles o se limite de cualquier manera la libre disposición de inmuebles pertenecientes a sociedades y para toda especie de finanzas, pagarés y otras obligaciones pertenecientes a la Renta Nacional. En este mismo Protocolo serán registradas las declaraciones, los denuncios, los permisos y los contratos, los títulos, las concesiones y demás documentos que conforme a la Ley de Minas y a la Ley de Hidrocarburos y demás Minerales Combustibles deban registrarse y no tengan señalado Protocolo especial en la Ley de Registro; los contratos de opción para adquirir derechos de todas clases, las copias de los libelos de demanda para interrumpir la prescripción y surtir otros efectos y los contratos de prenda agraria.

El Protocolo Segundo es para los asuntos matrimoniales, tutelas y curatelas; para las capitulaciones matrimoniales, donaciones por causa de matrimonio o dotes, separación de bienes entre los cónyuges; sentencias de nulidad de matrimonio, sentencias de divorcios o de separación de cuerpos; adopción y emancipación de hijos, reconocimiento de hijos ilegítimos o de cualquier otro acto registrable que verse sobre las relaciones y derechos entre cónyuges o entre éstos y los hijos, reconocimiento de hijos ilegítimos, o cualquier otro acto registrable que verse sobre las relaciones o derechos entre cónyuges

o entre éstos y los hijos, y de los hijos entre sí respecto de su estado; para los discernimientos y las causas de tutelas y finiquitos de cuentas de los tutores y para todo lo demás relativo a menores, entredichos e inhabilitados o a sus bienes para declaratorias de ausencia, posesión provisional, o depósito de bienes del ausente y cualquier otro acto relativo a la disposición y administración de éstos; y para todos los demás actos que determine el Título XII del Libro Primero del Código Civil.

El Protocolo Tercero es para los documentos mercantiles y toda clase de mandatos, incluso poderes otorgados para fijar esponsales al contraer matrimonio; para todo contrato o acto que se mande a registrar por alguna disposición del Código de Comercio; para los documentos en que se constituyan, modifiquen, cedan, traspasen, prorroguen o extingan sociedades mercantiles que comprendan inmuebles o en que se aporten éstos a las mismas; y para todos los demás contratos, transacciones, arbitramientos, decisiones judiciales y cualesquiera otros actos que no tengan protocolos determinados especialmente. También se registrarán en este protocolo todos los documentos que se presenten para su protocolización por vía de autenticación.

El Protocolo Cuarto será destinado a toda especie de testamento o codicilo y para todos los demás documentos o actos relativos a sucesiones testadas o intestadas, o que por su naturaleza no correspondan al Protocolo Primero.

Además los registradores subalternos llevarán un Libro de Presentaciones, un Libro Diario, un Libro Índice de Otorgantes, un Libro de Prohibiciones y Embargos, un Libro de Gravámenes y Prohibiciones de Enajenar y Gravar Convencionales, un Libro Inventario, un Libro Copiador de Correspondencia, un Cuaderno de Comprobantes, un Cuaderno de Correspondencia y un Libro de Estampillas.

4) No voy a tratar de la mecánica y funcionamiento de todos esos protocolos, libros, cuadernos y registros auxiliares, ni del complicado sistema del otorgamiento y registro regulado de los artículos 86 al 96, ambos inclusive, de la Ley de Registro Público, para resumir diciendo que, de los actos registrales se deriva una serie de asientos en los libros auxiliares y de notas marginales que complican innecesariamente, y con muy pocos resultados positivos, el trabajo

del registrador. Si además tenemos en cuenta que la multiplicidad de actos comprendidos en cada uno de los protocolos mencionados, por no haber folio real como se ha expresado, se inscriben uno a continuación de otro aunque no tengan relación alguna entre sí, teniendo como única guía para el público un deficiente índice de personas, se crea con todo ello un laberinto prácticamente imposible de dilucidar por lo que en realidad no funciona el principio de la publicidad o es inoperante, lo que evidentemente está en desacuerdo con un país que marcha hacia el progreso y en un grado de desarrollo en muchos aspectos poco igualado por los demás países hermanos, lo que hace aún más imperativa la total y radical modificación de tan deficiente sistema. No es necesario tratar de las duplicidades y aun mayor número de titulaciones que se producen sobre un mismo bien, ni de los fraudes que se producen no sólo como consecuencia del deficiente sistema registral sino también de la defectuosa constitución de los documentos públicos, como sucede con los documentos reconocidos, a los que dándosele eficacia de instrumentos públicos, al ser devueltos a las partes desaparecen las huellas de las falsedades contenidas en los mismos, lo que ha venido siendo denunciado por eminentes juristas venezolanos y, últimamente, por el Dr. César Naranjo Osty, recomendando al Poder Ejecutivo tomar medidas al respecto.

A estas alturas el lector debe plantearse ¿cómo es posible que no se haya citado una sola resolución de la corte Suprema de Justicia tendiente a obtener en el documento público las mismas mejoras que por vía jurisprudencial se están pretendiendo en el Registro Inmobiliario? Esa carencia jurisprudencial es lógica, ya que al más alto Tribunal no se le puede plantear en materia de la competencia notarial las consultas que se le hacen en la registral, por no existir en el Reglamento de Notarías un precepto análogo al ya citado del artículo 11 de la Ley de Registro Público. Además no hay que olvidar que habiendo desaparecido la función notarial plena hace casi siglo y medio no entra en la mente de la mayor parte de los profesionales del derecho en qué consiste en realidad el notariado de tipo latino, ni cuál es la función social que puede desempeñar el notario. Con estos inconvenientes nos vamos a encontrar en Caracas (con destacadas excepciones muy versadas en la materia) cuando nos reunamos en el mes de mayo para tratar de la cuestión y, tomando en cuenta el alto grado de preparación de los juristas venezolanos tenemos que ir preparados y dispuestos a responder adecuadamente muchas preguntas

que posiblemente nos han de tomar de sorpresa. No olvidemos que es equivalente la ignorancia nuestra sobre las instituciones *sui generis* que se han venido desarrollando en Venezuela en sustitución de los funcionarios fedantes suprimidos, algo similar a lo que nos ocurre con los países de formación sajona o del *common law*. Preparémonos para librar quizá la más importante batalla que se ha de dar en pro de la institución notarial, del instrumento público y de los derechos que del mismo se derivan, incluidos los que se declaren registralmente. Tan importante ha de ser que estoy seguro ha de trasponer las fronteras venezolanas y dejar escritas páginas definitivas en la historia de nuestra hermosa y fundamental rama jurídica.

Perdone el lector la extensión de este trabajo, es mayor de lo que proyectaba, aunque material no falta para que pueda escribirse un extenso tratado y, de tener tiempo para ello, y, sobre todo poseyendo alas que me permitieran volar a mayor altura, valdría la pena intentarlo, pues sé que la cosecha ha de ser buena y los frutos a percibir deben rendir grandes beneficios. Permítaseme conformarme con esta modesta colaboración que se verá con mucho compensada si sabe motivar a otros más preparados para alcanzar las metas perseguidas.

Rafael Sánchez Lozada *

* El doctor Rafael Sánchez Lozada ejerció profesionalmente como notario en la ciudad de La Habana, Cuba. Sus conocimientos, su idoneidad, su inclinación al estudio acreditaron su notaría en los más altos niveles e hicieron de él ilustrado representante cubano en los Congresos Internacionales del Notariado Latino.

Derivaciones posteriores al cambio gubernamental habido en Cuba le obligaron al exilio y desde entonces alternó, en una difícil lucha por la vida, su inclinación por el Derecho ejerciendo la cátedra y las luchas políticas defendiendo sus ideales. Estados Unidos de América, España, Venezuela fueron tierras por las que vivió sus angustias y sus esperanzas.

Radicó, finalmente, en Caracas. Revalidó su título de abogado y sentó bufete en la capital de Venezuela. Pero sigue sintiéndose notario, integérrimamente notario y en esa Venezuela que perdió la notaría de tipo latino en la primera mitad del pasado siglo, cumplió y sigue cumpliendo una obra intensísima para lograr la recuperación del sistema, tornándose así —con Enrique Arapé— en los más firmes apoyos de la Comisión de Asuntos Americanos. Este trabajo es la mejor corroboración de lo dicho.

Eduardo B. Pondé.