

The background features a series of overlapping, wavy lines in shades of red, orange, and green, creating a sense of depth and movement. A bright, glowing light source is positioned in the upper center, casting a soft, ethereal glow across the scene. The overall aesthetic is modern and artistic.

Sistemas Registrales

Ana Magnolia Méndez

Derecho Inmobiliario y Derecho Registral Inmobiliario



Derecho Inmobiliario

- Relación de las personas con las cosas inmuebles
- Regulación de todos los derechos reales sobre inmuebles
- Regulación de las relaciones jurídicas que tienen por objeto inmuebles, específicamente con los inmuebles por naturaleza



Derecho Registral Inmobiliario

- Regula la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre inmuebles
- Regula la relación de las situaciones jurídicas con el Registro de la propiedad
- Regula las garantías estrictamente registrales

Contenido del Derecho Inmobiliario Registral

Estudio del Registro de la Propiedad

Estudio de la forma de publicidad aplicable a los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales, es decir de los asientos del Registro, forma y requisitos de los mismos

Determinación de los efectos de los asientos que se practican .

Fines del Registro de la Propiedad Inmobiliaria

Publicidad de los derechos reales sobre inmuebles

- Protección a terceros adquirientes

La Seguridad del Trafico Inmobiliario

- Protección de lo registrado con las garantías inherentes a los principios de legitimación y fe pública registral

Fomento del crédito territorial

- Al publicitar la verdadera situación jurídica de un inmueble, asegurando y garantizando la propiedad, se fomenta el desarrollo del crédito

Movilización de la propiedad inmobiliaria

- Procura la circulación o movimiento de la propiedad territorial, al facilitar trámites y requisitos que obstaculizan su transmisión

Clasificación de los registros

- Existen registros para muchos tipos de situaciones jurídicas
- Nos encargaremos, únicamente, de la clasificación de los registros que tienen que ver con los bienes inmuebles.

Registros según la organización o procedimiento

REGISTROS RESERVADOS.

- Son registros de publicidad restringida como en el testamento cerrado, de que se sabe su existencia pero no su contenido.

REGISTROS PUBLICITARIOS.

- Se clasifican en **registros meramente publicitarios** y **registros de efectos registrales ultrapublicitarios**. Los primeros sólo dan publicidad noticia y nada añaden a la mera información, y el conocimiento de sus asientos es accesible a quienes invocan un interés legítimo. Los segundos proveen de publicidad, pero producen otros efectos: es el caso del registro de los derechos reales inmobiliarios.

Registros según la organización o procedimiento II



Registros legitimadores

Existen registros que legitiman la información basados en una presunción iuris tantum que no convalida el título nulo, ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes, y otros de legitimación convalidante, o simplemente convalidación, cuyo efecto es una presunción iuris et de iure.



Registro Personal

En el sistema de registro personal, el elemento básico que se toma en consideración es el sujeto o titular de los respectivos derechos; los asientos se realizan, por lo general, siguiendo simplemente un orden cronológico y la búsqueda se efectúa por un sistema de índices llevados con los nombres de las partes en progresión alfabética.



Registro Real

El elemento básico es la cosa objeto de derecho. Cada inmueble se encuentra matriculado con un número de orden y le corresponde una ficha, hoja o matrícula especial donde consta cuál es el estado de su dominio o sus gravámenes y allí se consignan todas las mutaciones que puedan originarse en la titularidad de estos derechos.

Registros según la organización o procedimiento II

REGISTRO DE TRANSCRIPCIÓN.	El documento contentivo de los derechos inscribibles se transcribe íntegramente en los libros. Así funcionó el Registro francés hasta 1921.
REGISTRO DE INCORPORACIÓN.	Consiste en la incorporación o archivo sistematizado de un ejemplar del documento portador del derecho inscribible.
REGISTRO DE INSCRIPCIÓN.	En estos registros no es necesario transcribir los documentos provenientes de un notario, pues su texto ya figura in extenso en otro registro público (notarial), o en un expediente judicial, o en actuaciones administrativas, a donde se remita el asiento

Registros según la organización o procedimiento II



REGISTROS CONSTITUTIVOS.

En estos registros todos los derechos que tienen acceso al registro generan obligaciones, de tal manera que antes de su inscripción son sólo derechos personales, y al inscribirse se transforman en derechos reales.



REGISTROS DECLARATIVOS.

Los derechos reales nacen, se modifican y extinguen antes de que el título contentivo de los mismos ingrese al registro. De tal forma que reconoce la preexistencia del derecho real, del cual toma nota para su oportuna publicidad y demás efectos señalados por la ley. En los registros declarativos los derechos reales son publicados la inscripción cumple con el efecto legitimador y de oponibilidad a terceros.

Registros según la organización o procedimiento II



REGISTROS NO CONVALIDANTES.

Son los sistemas que atribuyen a la publicidad registra simple fuerza negativa preclusiva (oponibilidad de lo inscrito). En ellos la adquisición y constitución del dominio y demás derechos reales tiene lugar con independencia del registro.. Los títulos no son buenos porque se los inscriba, sino que se les inscribe porque son buenos. La inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adolecen según las leyes.



REGISTROS CONVALIDANTES.

Son aquellos en los cuales el asiento inscriptivo tiene la virtud de purgar los vicios del derecho registrado; éstos pueden ser constitutivos o declarativos. Así, en el caso de los registros no convalidantes se habla de una eficacia defensiva de la inscripción, y en los convalidantes de una eficacia ofensiva. Lo que figura en el asiento no admite prueba en contrario, porque se apoya en una presunción iuris et iure.

Modelos de sistemas registrales

Sistema
registral
australiano

Sistema
registral
germánico

Sistema
registral
francés

Sistema
registral
español

Sistema registral australiano Torrens

La inscripción de los inmuebles en este sistema es voluntaria

Existe un procedimiento para ingresar el inmueble por primera vez al registro, en el cual deben presentarse planos y que posee una etapa judicial, que si se supera produce la inscripción del derecho

Se emite un título que conserva el Registro y se expide un duplicado al propietario

Pueden anotarse embargos y otros títulos en el original, aun sin consentimiento del propietario

Ofrece un Seguro oficial para indemnización a perjudicados

Sistema registral germánico

Se caracteriza por ser un Sistema de registro de la propiedad llevado según el Sistema de folio real, en el que la inscripción tiene carácter constitutive y la única realidad es la registral.

El registro se realiza a partir de la descripción física del terreno. Por lo tanto existe una plena correspondencia con el catastro.

Es un Sistema de registro judicial que en el caso de países como Alemania, se gestiona en los tribunals de primera instancia.

Sistema francés

- Se conoce como un sistema de transcripción. Para la búsqueda de la información existe un índice alfabético por persona y otro por inmuebles. Estos índices se encuentran automatizados.
- La transmisión de la propiedad se realiza por vía consensual, no siendo necesario el registro.
- Califica limitativamente los documentos registrables. El registro no convalida los títulos nulos o anulables.
- El registro se realiza copiando literalmente el contenido del documento que da origen al derecho. Actualmente el registro no transcribe literalmente sino que adjunta una copia del documento.
- El sistema de registro está en coordinación con el catastro.
- Su objetivo primordial es la recolección de impuestos

Sistema español

El Registro de la Propiedad tiene como función dar publicidad de las inscripciones y anotaciones que se practiquen en sus libros, favoreciendo la seguridad y protección del tráfico jurídico inmobiliario.

Es un Registro de derechos. Los derechos inscritos quedan protegidos por los Tribunales, de tal forma que nadie puede ser privado de ellos si no es en un procedimiento judicial contradictorio, en que el titular inscrito sea parte.

Además, el ordenamiento jurídico atribuye a los derechos inscritos una serie de presunciones legales, cuya máximo efecto es el que se deriva del principio de fe pública registral.

Es un sistema de folio real, por tanto el objeto de inscripción es el inmueble.

Sistema australiano

El registro se lleva por fincas (inmuebles)

La inscripción va seguida de la entrega al interesado de un ejemplar duplicado del certificado de título

Presunción *iuris e de iuris* de validez, integridad, exactitud y posesión.

Fondo de seguro o indemnización a las personas que, por aplicación del sistema, pierdan su propiedad

Sistema dominicano de registro de la propiedad

- El primer registro es una combinación de un proceso técnico de medición, depuración judicial de los derechos y posterior registro del inmueble.
- El registro se lleva por fincas (inmuebles)
- La ley indica que el registro es constitutivo y convalidante de los derechos inscritos, sin embargo la misma ley permite un recurso para impugnar lo inscrito por primera vez (revisión por causa de fraude) y admite las demandas en contra del contenido del registro (Litis sobre derechos registrados)
- La ley prevé un fondo de seguros para los casos en que personas sean despojadas de su propiedad por efecto del sistema, pero este fondo no se encuentra en operación en la actualidad.