

UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL TÁCHIRA  
VICERRECTORADO ACADÉMICO  
DIRECCIÓN GENERAL DE ESTUDIOS DE POSTGRADO

**SISTEMA AUTOMATIZADO EN VENEZUELA (FOLIO REAL) EN LA LEY  
DE REGISTRO PÚBLICO Y DEL NOTARIADO**

**Trabajo presentado como requisito para optar al Título de  
Especialicista en Derecho Registral**

Autor: Gladys Esperanza Medina Arellano

Tutor: Liliana del Valle Duque Rosales

San Cristóbal, abril de 2011

## **APROBACIÓN DEL TUTOR**

En mi carácter de Tutor del Trabajo de Grado presentado por la ciudadana Gladys Esperanza Medina Arellano, para optar al Título de Especialicista en Derecho Registral, cuyo título es SISTEMA AUTOMATIZADO EN VENEZUELA (FOLIO REAL) EN LA LEY DE REGISTRO PÚBLICO Y DEL NOTARIADO, considero que dicho trabajo reúne los requisitos y méritos suficientes para ser sometido a la evaluación correspondiente.

En San Cristóbal, a los 27 días del mes de abril de 2011

Liliana del Valle Duque Rosales

C.I. 9.346.103

## INDICE GENERAL

	Pp.
LISTA DE CUADROS.....	v
RESUMEN.....	vi
INTRODUCCIÓN.....	1
EL PROBLEMA.....	2
1. Planteamiento del Problema.....	2
2. Formulación.....	5
3. Sistematización.....	5
4. Objetivo General.....	5
5. Objetivos Específicos.....	6
6. Justificación.....	6
7. Alcances y Limitaciones.....	7
MARCO TEÓRICO.....	8
1. Antecedentes.....	8
2. Bases Teóricas.....	14
3. Bases Legales.....	26
4. Términos Básicos.....	27
5. Sistema de Variables.....	28
MARCO METODOLÓGICO.....	30
1. Tipo de Investigación.....	30
2. Diseño de Investigación.....	30
3. Población y Muestra.....	31
4. Técnicas de Recolección de Información.....	32
5. Instrumentos de Recolección de Información.....	32
6. Técnicas de Análisis e Interpretación de Datos.....	33
FOLIO REAL.....	34

1. Legislación venezolana .....	34
2. Características .....	36
3. Inmatriculación .....	37
4. Ventajas y Beneficios .....	39
PRINCIPIOS REGISTRALES .....	41
1. Inscripción .....	41
2. Rogación .....	42
3. Legalidad.....	43
4. Tracto Sucesivo .....	45
5. Publicidad.....	46
VENTAJAS JURIDICAS DEL SISTEMA AUTOMATIZADO .....	48
1. Contenido del Folio Real y Traslado del Sistema Personal.....	48
2. Efectividad.....	50
3. Compatibilidad .....	52
CONCLUSIONES.....	54
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	58

## LISTA DE CUADROS

	PP.
Cuadro 1 Operacionalización de las Variables .....	29

UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL TÁCHIRA  
VICERRECTORADO ACADÉMICO  
DIRECCIÓN GENERAL DE ESTUDIOS DE POSTGRADO

**SISTEMA AUTOMATIZADO EN VENEZUELA (FOLIO REAL) EN LA LEY  
DE REGISTRO PÚBLICO Y DEL NOTARIADO**

Autor: Medina A. Gladys E.  
Tutor: Liliana del V. Duque R.  
Abril de 2011

**RESUMEN**

Esta investigación tuvo por objetivo determinar la importancia de la aplicación del nuevo sistema automatizado (folio real) contemplado en la Ley de Registro Público y del Notariado en la oficina de Registro Público del municipio Michelena del estado Táchira. Dada las características del estudio que se desarrolla en este trabajo, y de acuerdo con los objetivos planteados por el mismo, se considera a la presente investigación como de tipo descriptiva pues pretende describir el objeto de estudio, caracterizándolo. Se acudió a un diseño mixto de campo y documental, por lo tanto la explicación de la importancia de la aplicabilidad de los principios registrales contemplados en la Ley de Registro Público y del Notariado en las oficinas de Registros del municipios Michelena del estado Táchira se basa en la recopilación de información de diversas fuentes a fin de plasmarlos en la investigación. El medio utilizado para recolectar la información necesaria es la observación. Las fuentes utilizadas fueron fuentes primarias, el desarrollo del proceso investigativo se realizó primero recabando la información deseada. La información recolectada mediante la observación se clasificó de acuerdo a temas en común, y se analizó e interpretó de acuerdo con la legislación vigente y se orientó por criterios de la jurisprudencia existente en la materia. Los procedimientos implicaron la comparación de las debilidades del antiguo sistema registral versus el presente, se resaltó las ventajas en materia jurídica que presenta la automatización del sistema registral, tanto para el personal que labora en los registros, como para los usuarios. A partir de estos análisis se emitieron criterios comparativos y análogos.

Descriptores: Sistema automatizado, folio real, registro público.

# INTRODUCCIÓN

Con la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela (1999) se abre un camino para modernizar las instituciones del sector público y esa apertura ofrece todas las posibilidades de adaptación del ordenamiento jurídico a los notables cambios de hoy, entre ellas el acceso a las nuevas tecnologías para alcanzar la automatización. Esto es darle prioridad a la seguridad jurídica en aquellos espacios institucionales que requieren con urgencia cambios profundos en el orden estructural, político, económico y social.

Uno de esos ámbitos institucionales es el actual sistema registral y notarial venezolano, signado por la idea y la práctica tradicional de coleccionar manualmente en libros o protocolos los documentos que sirven para constituir, modificar o extinguir los derechos inscribibles de los ciudadanos. Este sistema viene organizado según los nombres de los propietarios, pero se siente la vulnerabilidad de todas aquellas transacciones relacionadas con el tráfico de bienes y derechos reales, pues están expuestos a la alteración y forjamiento, a la doble titulación y a los peligros de la simulación. Asimismo, la desvinculación existente entre los registros de inmuebles y un sistema catastral no permite mantener una base de datos con la información territorial indispensable para la planificación y el desarrollo de la riqueza nacional.

Por ello se estudia la importancia de la aplicación del sistema automatizado de acuerdo con la ley de registro vigente, y para conseguir esto se han desarrollado tres capítulos constituidos del siguiente contenido: En el Capítulo I, se realizó el planteamiento, formulación sistematización del problema, los objetivos generales y específicos, justificación, alcances y limitaciones. El Capítulo II presenta los antecedentes históricos, legislativos y jurisprudenciales, las bases teóricas, legales, términos básicos y el sistema de variables. Finalmente el Capítulo III es contentivo del tipo y diseño de la investigación, las técnicas e instrumentos de recolección de información y las técnicas de procesamiento, análisis e interpretación de datos.

# **CAPÍTULO I**

## **EL PROBLEMA**

### **1. Planteamiento del Problema**

A medida que la sociedad avanza, sea con la tecnología, ideologías, los modos de rechazar el tráfico comercial, económico y jurídico y por el hecho de manejar grandes o pequeñas actividades de diversa naturaleza, hay cada día la necesidad de recurrir a diferentes mecanismos rigurosos establecidos en la ley a efecto de asegurar el patrimonio y que el mismo circule para que se vaya incrementando y poder tener una estabilidad económica relativa que es, lo que todas las personas sean empresarias, personas jurídicas o naturales, esperan. Es por ello que se han dado avances en los últimos años en materia de derecho registral en Venezuela.

Si el derecho registral es instrumento para la seguridad jurídica, resulta imprescindible que los principios que le son estructurales se plasmen en el derecho positivo. Como señala Radbruch, Gustav (1993) "no es otra la justificación del derecho positivo, pues la exigencia de la seguridad jurídica solo puede ser cumplida mediante la positividad del derecho"(p.15). Por tanto se puede inferir que los principios registrales son líneas directrices que inspiran un conjunto normativo, vigas maestras que sustentan, armonizan y explican el edificio normativo, y sirven para comprender el ordenamiento jurídico, en cuanto a su orientación, así como también para establecer un estudio comparativo con otros ordenamientos.

Por su parte, los principios registrales son orientaciones capitales, resultado de la sintetización o condensación jurídica registral. Según Sanz (1966), los principios registrales son las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral de un país determinado, y que pueden especificarse por inducción o abstracción de los diversos preceptos de su derecho positivo. Roca Sastre, señala que es el resultado

conseguido mediante la sintetización técnica de parte del ordenamiento jurídico sobre la materia manifestada en una serie de criterios fundamentales, orientaciones esenciales o líneas directrices del sistema registral.

Todo estado de derecho implica un sistema jurídico que brinda a todos sus integrantes un mínimo de seguridad jurídica, donde todos y cada uno saben a qué atenerse en sus conductas, donde las instituciones y autoridades conocen de sus parámetros de actuación. En síntesis los principios registrales son los juicios, reglas e ideas fundamentales que rigen u orientan un determinado sistema registral. La importancia de éstos radica en facilitar a cualquier ciudadano el llevar a cabo el asiento o inscripción de su propiedad inmobiliaria o de la naturaleza que fuera, y es previsivamente a la luz de estos principios que la negativa registral es la excepción.

La labor del legislador y de quien debe aplicar la norma, es establecer garantías a los usuarios del servicio durante el procedimiento registral. Se recalca que el propósito fundamental de tales principios es garantizar mediante la publicidad registral, la certeza y la seguridad jurídica de los bienes o derechos inscritos, otorgándoles la presunción de verdad legal, oponible a terceros. Estos deben ser no sólo eficientes sino contar con un marco jurídico adecuado a los postulados constitucionales, establecidos en los artículos 2, 3 y 22 de la Constitución de la Republica Bolivariana de Venezuela a fin de garantizar a los ciudadanos una calidad integral de vida, signada por el valor dignidad del ser humano. En el marco de un Estado Social de derecho y de Justicia cuya meta es el engrandecimiento de la Sociedad y para lograr su objetivo, las leyes deben interpretarse en contra de lo que perturbe esa meta.

Considera Caicedo Escobar, que no existe uniformidad doctrinal respecto al numero y clasificación de los principios, pero el sistema registral venezolano acepta por regulación legal, seis principios que se citan: rogación, prioridad, especialidad, consecutiva (tracto sucesivo), legalidad y publicidad. Estos principios son de gran utilidad puesto que contribuyen a la interpretación y perfeccionamiento de la legislación vigente y sirven de criterio orientador a la jurisprudencia.

Además, por constituir tales principios normas con una formulación convencionalmente resumida, se tiene que muchas veces con una sola palabra se da a

conocer una determinada regulación jurídica. Así, cuando se indica que en Venezuela se sigue el principio de legalidad se da a entender, con esta sola expresión, que únicamente se inscribirán en el Registro los títulos que reúnan los requisitos legales. Si se afirma que el Derecho venezolano reconoce el principio de rogación, se postula con este término que el procedimiento registral solamente puede ser iniciado a instancia del interesado.

En Venezuela, en el procedimiento registral los Registradores están obligados a observar los principios registrales contenidos en la Ley de Registros Públicos y del Notariado.

Sin embargo, es imperativo la actualización y aplicación de tales preceptos en el sistema registral venezolano, pues de o contrario se puede incurrir en obsolescencia, o en el peor de los casos afectar la seguridad jurídica. Este tipo de situaciones derivan en los viejos vicios existentes en el sistema registral venezolano, de allí la importancia de que se apliquen los principios registrales en todo tipo de registro.

En ese mismo orden de ideas se resalta que los Registros Nacionales han tenido un proceso de modernización, que ha ido gestando paulatinamente en los últimos años avances en la mecanización de los procedimientos registrales, comenzando la implantación en el año 2008 en unos 89 registros de un total de 495 existentes a nivel nacional; y se busca la mayor agilidad en la calificación e inscripción de los documentos, esto en función de lo contemplado en la Ley de Registro Público y de Notariado (2001) y ratificado en la modificación de la misma en el año 2006.

De allí que es necesario el cambio de mentalidad tanto del usuario como del funcionario registral con el fin de procurar la satisfacción del interés público a través de brindar el servicio de forma eficiente y eficaz. Se presentan una serie de retos y desafíos dentro de la institución con el propósito de avanzar en la satisfacción de las exigencias modernas. A partir de la puesta en marcha del sistema automatizado de inscripción en los registros, se fijó como objetivo modificar sustancialmente las labores de registración y publicidad. Esto por cuanto antes la mencionada inscripción de los documentos se registraba en tomos de papel.

Este obsoleto sistema de inscripción tenía grandes defectos y problemas entre los que se puede señalar: requerimientos de espacio físico para el almacenamiento de los

tomos y expedientes, deterioro, extravío o alteración de la información, centralización de la consulta en las instalaciones de los registros principales y la imposibilidad de brindar una publicidad expedita, tanto a nivel de consulta como en la expedición de certificaciones.

Por lo que en virtud de las razones expuestas, unido a las necesidades de publicidad de la información registral, de agilizar los procesos de inscripción y de mejorar los sistemas de consulta, se lleva a cabo el proceso de automatización en algunos registros a nivel nacional.

## **2. Formulación**

En función del planteamiento presentado anteriormente se desprende la siguiente interrogante: ¿Cuáles son las implicaciones de la no aplicación del nuevo sistema automatizado?

## **3. Sistematización**

En concordancia con la formulación realizada se presentan las siguientes preguntas: ¿Se cumplen los principios registrales en el sistema automatizado? ¿Qué ventajas en materia jurídica presenta la aplicación del nuevo sistema automatizado? ¿Qué fortalezas exhibe el presente sistema registral?

## **4. Objetivo General**

Determinar la importancia de la aplicación del nuevo sistema automatizado (folio real) contemplado en la Ley de Registro Público y del Notariado en la oficina de Registro Público del Municipio Michelena del Estado Táchira.

## **5. Objetivos Específicos**

- Establecer si el sistema automatizado se encuentra regido por los principios registrales señalados en la Ley de Registro Público y del Notariado en el sistema automatizado.
- Indicar las ventajas que en materia jurídica presenta la aplicación del nuevo sistema automatizado.
- Comparar las ventajas del nuevo sistema automatizado versus el antiguo sistema.

## **6. Justificación**

Los principios registrales es un tema poco explorado en Venezuela, de allí que resulta interesante ahondar un poco en él. Por demás son importantes los postulados de la “Carta de Buenos Aires” ya que manifiestan la importancia de los principios registrales en esta materia, entre otras cosas el derecho registral integra el sistema jurídico con normas y principios de derecho público y privado, y es una de sus principales ramas.

Los principios del derecho registral son orientaciones fundamentales, que informan esta disciplina y dan la pauta en la solución de los problemas jurídicos. De allí que deben ser conocidos a cabalidad y ser aplicados en los registros subalternos, sin importar el sistema bajo el cual trabajen. Los registros públicos inmobiliarios son instituciones específicas organizadas por el Estado y puestas a su servicio y al de los particulares para consolidar la seguridad jurídica, por tanto deben estar al día en conocimiento y aplicabilidad de las leyes.

Por otra parte, al formar la investigadora parte del sistema registral, pues labora en uno de ellos, considera pertinente que se este al día con la legislación relativa a la constitución, adquisición, transmisión, modificación y extinción de derechos reales sobre inmuebles o cualquier otra situación jurídica, debe procurar la protección del titular como la seguridad del tráfico jurídico y en fin a todo lo relativo al

conocimiento y aplicación de los principios registrales, y automatización del sistema registral, puesto que de esta forma se garantiza el cumplimiento de las normas y su aplicación coactiva por parte de las autoridades pertinentes.

También puede constituirse en un aporte para posteriores estudios que se enfoquen en objetivos afines con respecto a este tipo de investigación. Además, con la formulación de la presente se propiciará la importancia del sistema automatizado en aquellos registros donde no hayan sido puestos en práctica a cabalidad.

## **7. Alcances y Limitaciones**

La presente investigación tiene un carácter teórico práctico puesto que por una parte se contribuye con la optimización de las funciones registrales, por otra parte, se sientan precedentes de lo importante que es el estudio de este tipo de temas, con el fin de brindar mayor seguridad jurídica en los actos registrales.

En cuanto a limitaciones, las mismas se derivan de la poca información disponible en el tema, puesto que por ser un tema nuevo aun no existe una amplia bibliografía referente. Desde el punto de vista práctico se presentan inconvenientes al momento de realizar la recolección de datos, pues se trata de ser lo más objetivo posible y por tanto este proceso resulta complejo y puede presentar limitaciones de asertividad.

## **CAPÍTULO II**

### **MARCO TEÓRICO**

#### **1. Antecedentes**

##### **1.1. Históricos**

El derecho registral inmobiliario se encuentra presente desde las sociedades primitivas, lo ha estado puesto que las sociedades siempre se han visto en la necesidad de dar publicidad a sus derechos de propiedad, a fin de hacer valer sus derechos sobre sus tierras y tomar una acertada decisión económica respecto del bien.

Los orígenes de esta institución son muy remotos, dada la necesidad de su existencia; fue el perjuicio económico grave que se ocasionaba a quien adquiría un fundo con un gravamen que no conocía al momento de su adquisición, el que indujo al hombre de entonces a idear una figura capaz de brindar la seguridad, que las simples relaciones contractuales entre particulares no brindaban. (Vivar 1998: 83)

La palabra Registro tiene su origen del latín bárbaro “registrum”, de “registro” participio de “regere” que significa “poner por escrito, copiar, trasladar matizaciones que expresan las personas y reducir a orden”. Una de las primeras modalidades fue a través del uso de marcas. Por ejemplo, en la Atenas clásica, se colocaba en la finca una estela de piedra (horos) que sólo se retiraba tras levantarse el gravamen. Asimismo, en los horos se encontraban escrito datos esenciales del gravamen, algún acuerdo escrito, nombre del acreedor, el importe de la deuda e inclusive, el nombre de la persona que guardaba el documento de la transacción para así hacer posible que terceros obtuviesen más información.

Sin embargo, otras modalidades fueron también destinadas para el pago de impuestos. En Egipto, el Registro de la Propiedad contaba con dos clases de oficinas.

Una que era un tipo de archivos de negocios denominada “bibiozeke demosion logon”, donde se conservaban las declaraciones hechas cada catorce años, que servían de base a la percepción del impuesto. Por otro lado, un archivo de adquisiciones llamado “enkteseon bibliozeke”, dirigida por funcionarios análogos a los Registradores actuales (bibliofilakes) que intervenían en la contratación inmobiliaria y en la transmisión de derechos de igual carácter.

En Grecia, la transferencia de propiedad se publicitaba mediante ceremonias y ofrendas religiosas, ratificadas por juramento ante magistrados, y jueces, atestiguando el acto tres vecinos radicados en lugares cercanos.

En el Imperio Romano, nunca existió Registro pero si formas de publicidad. Entre ellas, predominó la "mancipatio", refiriéndose únicamente a las "res Mancipi" de bienes muebles e inmuebles. En la mancipatio, el adquiriente (mancipio accipiens) y el transferente (mancipio dans) ante el agente público (libripens) y cinco testigos (testis classici) comparecían para que el primero pronunciara fórmulas sacramentales y en una balanza, que debían llevar los contratantes, se pesaba un objeto representativo del objeto del contrato por ejemplo, un pedazo de tierra, y del otro plato se colocaba un pedazo de cobre que simbolizaba el pago, por ejemplo, pedazo de cobre.

Otro acto formal era la “in jure cessio”, el mismo que se celebraba en presencia de un pretor (magistrado de la ciudad) e implicaba una reivindicación simulada en la que el adquiriente alegaba la propiedad del bien ante el pretor y el enajenamiento se allanaba a ello. Asimismo, se refería también a las "res Mancipi" tanto de bienes muebles e inmuebles.

En la “in jure cessio”, el transferente demandado (in jure cedens) concurría con el adquiriente demandante (vindicans) y, ante el magistrado, con las palabras rituales: “legis actio sacramenti in rem”, inmediatamente, el primero aceptaba la demanda del segundo y el magistrado declaraba que la propiedad pertenecía al vindicante. Asimismo, la traditio, la misma que consistía en la entrega física del bien entre el tradens (el que entrega la cosa) y el accipiens (el que la recibe), siendo aplicable para toda clase de bienes, incluyendo la res nec Mancipi, sin la intervención de formas rituales.

Surgen otras formas como la colocación de maderas sobre las fincas indicando los derechos reales que recaían sobre ellas. Igualmente, el "circumambulare gleba" o "circumambulare fundum" que consistía en que el adquirente realizaba un paseo alrededor del predio que adquiriría.

Estos tipos de publicidad de los derechos de propiedad eran muy inseguros y a lo largo de los años, empezaron a desaparecer quedando la tradición de dos maneras:

- La traditio brevi manu que supone la transformación de una posesión en propiedad. Es decir, la enajenación se efectúa en favor de quien posee el bien, ya sea un usufructuario o arrendatario.
- El constituto posesorio que consiste en la transformación de un vínculo de propiedad respecto el bien en una relación posesoria. Por ejemplo, el caso en el cual el enajenante mantiene la posesión del bien como arrendatario.

En Alemania, las tribus bárbaras constituían sobre los territorios que tomaban posesión, un dominio colectivo llamado marck. Al lado de esta propiedad colectiva estaban los lots, que eran parcelas entregadas a las diversas familias por adjudicación de las autoridades de las tribus. Cuando se deseaba transferir una parcela era preciso que los jefes de las familias se presentaran ante los jefes y hombres de la tribu y ante ellos, el enajenante manifestaba oralmente su voluntad de transmitir su propiedad al otro grupo. Seguidamente, se pagaban los derechos que correspondían a la comunidad y finalmente, ratificando su deseo, el que cedía entregaba una madera, un puñado de tierra, una ramita, entre otros.

Por otra parte, en la mayoría de los países del mundo se aplica o se tiende a aplicar en la actualidad, el sistema inscriptorio llamado de Folio real que implica un sistema traslativo de dominio basado en la existencia de un sistema de catastro territorial el cual permite llevar una " hoja de vida", o si se quiere, ficha, por cada propiedad, de tal manera que cuando ésta se transfiere o transmite, en tal folio se registra el título traslativo de dominio, dejando constancia del o los nuevos dueños.

Este sistema de Folio Real existe entre otros, en aplicación en Alemania, país en que la finca es la unidad básica del registro, y como derivación, en Austria y Suiza. En Australia rige el folio real a partir de la South Australian Property Act de 1858. Este sistema se extendió a Nueva Zelanda, Inglaterra y algunos Estados de

Norteamérica: California, Colorado, Illinois, Massachussets, Minnesota, New York, Ohio y otros, y es actualmente el que predomina en la mayoría de los países. En América Central y del Sur, se aplica por ejemplo, en Guatemala, Argentina y Perú.

El Folio Real requiere de la adopción del principio llamado de tracto sucesivo, mediante el cual previo a la inscripción traslativa de dominio o de los demás derechos reales, es necesario que conste previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos, en otras palabras, es preciso poder seguir en la ficha o plancheta de inscripción la historia inmobiliaria por los anteriores dueños.

Este principio resulta básico en los sistemas de inscripción derivados del sistema latino, como el español, francés, alemán y otros. No así en los que provienen del sistema sajón o de common law, ya que en ellos el registro es meramente de publicidad y por ende, la relación de unos propietarios con otros, carece de importancia. Como ha señalado La Cruz Berdejo (2001) es preciso que los libros hipotecarios muestren el encadenamiento del causante al sucesor a través de eslabones formales que registren todos los actos que se produzcan de manera que reflejen el historial de la propiedad. Con todo, la no adopción del principio de tracto sucesivo, trae consigo la necesidad de sanear los títulos cuando ellos son vulnerables y las reivindicaciones se transformarán de tal manera en acciones corrientemente ejercidas, y en definitiva sólo la prescripción será capaz de limpiar las nulidades que puedan afectar a éstos.

En España, rige el sistema de folio real con caracteres peculiares, provenientes de la Ley Hipotecaria de 1862, y su Reglamento de 1863, que adoptan el criterio de considerar la finca como unidad básica, abriendo un registro particular llamado folio registral, para cada una de ellas; en dicho folio registral se anota la historia de la finca, de la misma forma que el sistema alemán. Todo ello de acuerdo al artículo 243 de la Ley Hipotecaria. Comienza el folio registral por la primera inscripción de dominio, asignándosele un número diferente y correlativo, destinándosele por el Registrador el número de hojas que considere necesarias habida consideración del movimiento de la propiedad en su respectivo partido (circunscripción).

## **1.2. Legislativos**

En pasadas legislaciones, incluyendo la derogada Ley de Registro Público del año 1999, se había contemplado realizar de forma paralela a la transcripción del documento (folio personal), un resumen de la operación inmobiliaria sujeta a registro. En efecto, el artículo 63, Parágrafo Quinto, de la Ley de Registro Público de 1999, referente a las formalidades para el registro, contempló la realización de un resumen mecanografiado de la operación sujeta a protocolización, contenida en una ficha con los siguientes datos:

- a. Matrícula o código de la propiedad;
- b. Ubicación precisa del inmueble;
- c. Nombre e identificación de los otorgantes del documento;
- d. Medidas y linderos del inmueble;
- e. Clase y monto de la operación;
- f. Fecha de la protocolización;
- g. Número de registro;
- h. Protocolo y tomo utilizado;
- i. Cuando se haga una nueva operación se hará constar la secuencia histórica o tracto sucesivo de la propiedad en esa misma ficha.

Aunque esto no configuraba un cambio de sistema, ya los legisladores de la época estaban al tanto de la evolución que debía sufrir nuestro sistema y de las pautas a seguir en el futuro, por lo que éste es un antecedente al sistema de folio real, contemplado luego en las sucesivas leyes de 2001 y 2006.

Además, el contenido de lo que se pasó a llamar “Ficha Registral” coincide en muchos aspectos con el contenido del folio real, incluso el literal i de ese artículo 63, iba indicando el camino a seguir para la conformación del historial jurídico del bien, al exigir luego de la primera inscripción en la ficha, la anotación sucesiva en la misma de las siguientes operaciones relativas al mismo bien.

En Venezuela antes de la promulgación de la Ley de Registros Públicos y del Notariado del año 2006, se sustentaban estos actos por el Código Civil Venezolano y las Leyes de Registro Público. Las disposiciones generales del Código Civil Venezolano en su Artículo 1.913 reza:

Todo título que se llevó a registrar debe designar claramente el nombre, apellido, edad, profesión y domicilio de las partes, y la fecha de la escritura, en letras. La designación de las corporaciones o establecimientos se hará bajo la denominación con la cual fueren conocidos, con expresión del domicilio o residencia de la dirección del establecimiento. En el acto del registro se expresará también el nombre apellido, edad, profesión y domicilio de la persona que presente el título para registrarlo.

### **1.3. Jurisprudenciales**

La decisión N° 01574 de fecha 28 de noviembre de 1996 de la Sala Político-Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia, caso C.A. ADMINISTRADORA CATANESA, en su fundamentación cita que el artículo 11 de la Ley de Registro Público, vigente para la fecha de negativa de protocolización, establece:

“Cuando ante la solicitud de Protocolización de un Documento al Registrador le surjan dudas en cuanto a la inteligencia y aplicación de esta Ley, o cuando considere que el título o documento presentado adolece de algún defecto que impida su registro o incumpla con alguno de los requisitos en esta Ley para el Registro de un documento, deberá negar la respectiva protocolización y el Registrador dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de presentación del documento, extenderá por escrito la negativa, la cual deberá ser razonada, debiendo incluir todos los motivos en los cuales fundamenta su decisión.”

Por otra parte, el artículo 89 de la misma Ley, en su primera parte, establece:

“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 bienes, se deberá expresar, en todo caso, el título inmediato de adquisición de la propiedad o derecho que se traslada, se grava o se limita, el cual título deberá ser registrado o registrable y presentarse simultáneamente para su protocolización con inmediata anterioridad.”

Al respecto se observa:

El sentido del artículo 89 de la Ley de Registro Público en cuanto a la exigencia de presentación del título inmediatamente anterior de adquisición al que se pretende registrar, no puede ser otro que el de establecer la correspondiente identidad lógica entre ambos. Tal previsión legal está destinada a otorgar certeza jurídica *erga omnes* de que lo que se transmite es lo mismo en orden a su titularidad, naturaleza, situación,

linderos y medidas, impidiendo que a través del Registro puedan alterarse, a voluntad de los particulares, los elementos distintivos del inmueble.

Ahora bien, de conformidad con lo establecido en la decisión citada, queda sentada la plena observancia del principio de legalidad, amparado fielmente en lo establecido en la Ley.

## **2. Bases Teóricas**

### **2.1. Los Sistemas Registrales**

Para definirlos se cita a Sanz Fernández (1966) quien realiza esta definición:

Sistema registral es el conjunto de normas que en un determinado país regulan las formas de publicidad de los derechos reales sobre los bienes inmuebles a través del Registro de la Propiedad, así como el régimen y organización de esta institución. Lo cual dicho en forma sintética sería el conjunto de normas reguladoras de la institución del Registro de la Propiedad, tanto desde un punto de vista sustantivo, es decir, el valor de los asientos como forma de constitución o publicidad de aquellos derechos, como desde un punto de vista formal, es decir, la organización y el régimen del Registro.

Besson considera tres sistemas registrales: el sistema francés, el germánico y el australiano, cada uno con sus derivados. Coviello estima dos grandes sistemas: el sistema francés o de transcripción (Francia, Italia y Bélgica); y el sistema germánico o de inscripción (Austria, Prusia y Australia).

Jerónimo González considera por separado y en orden cronológico los sistemas: francés, australiano, alemán y suizo. Roca Sastré aparte de considerar los sistemas inmobiliarios no registrales, clasifica exhaustivamente los sistemas inmobiliarios registrales en: registros con efecto de requisito de oponibilidad, registros con efecto de presunción de exactitud y plena protección de terceros y registros con plena eficacia formal o sustantiva.

Se tomará en cuenta la clasificación de los sistemas inmobiliarios registrales desde el punto de vista sustantivo que adopta Roca Sastré, ya que la misma entraña auténtico interés científico y hace factible una clasificación completa. Desde el punto

de vista de la eficacia y valor jurídico de los asientos registrales, se pueden clasificar los sistemas inmobiliarios en:

1. Sistemas que reducen el Registro a fines de simple publicidad o que adoptan el Registro con efectos de requisitos de oponibilidad:

- La constitución o adquisición del dominio y demás derechos reales inmobiliarios se rigen por el Derecho común, careciendo el Registro de efectos constitutivos.
- Los actos y contratos registrales que no hayan sido registrados no pueden hacerse valer contra terceros, no son oponibles.
- Es un régimen de transcripción, y es propio de aquellos ordenamientos jurídicos en que la adquisición del dominio y demás derechos reales se verifica por la conclusión del simple contrato (sistema consensualista), sin que se precise ningún modo o requisito que venga a sumarse, o a complementar, al título adquisitivo.
- El Registro no se involucra en el acto de enajenación, el cual discurre por entero en el ámbito del Derecho Civil: “solo que para evitar, en lo indispensable, los males de la clandestinidad y de la posible sorpresa y perjuicio de terceros adquirentes, se exige la registración, sí el acto jurídico correspondiente quiere oponerse o hacerse valer en contra de quien le pueda perjudicar”.
- Fue adoptado por primera vez este sistema por el Código Napoleónico y ha sido imitado por Bélgica, Holanda, Italia, Portugal. En Venezuela es el sistema vigente con algunas particularidades (art. 1924 Código Civil).

2. Sistemas que atribuyen a los asientos registrales efectos convalidantes, presumen la exactitud del Registro y protegen plenamente a los terceros.

- La constitución de los derechos reales está completamente desvinculada de las formas de publicidad. La publicidad registral de los derechos reales inmobiliarios, cuyo nacimiento y eficacia se rigen por el Derecho Civil, es, y ésta es la regla general, voluntaria, si bien, en algún supuesto, el derecho real no es eficaz hasta que se haya practicado el asiento registral correspondiente (régimen de hipotecas).

- No limitan la efectividad del Registro a la mera publicidad y a la oponibilidad frente a terceros de los actos registrados, sino que producen efectos convalidantes.
- Se establece la presunción de exactitud del Registro; lo que el Registro expresa es verdad, es decir, coincide con la situación jurídica en que el inmueble se encuentre en la realidad, los derechos reales inscritos existen y disfrutan de completa eficacia jurídica (tal es la llamada legislación registral).
- Cuando las formas registrales contrastan con las formas constitutivas civiles de los derechos reales, las primeras triunfan sobre las segundas, la apariencia registral vence a la realidad jurídica extraregistral, y el titular inscrito es mantenido en su adquisición (Principio de la fe pública registral).
- Sistema establecido en España y vigente en Cuba y demás países hispanoamericanos que se inspiraron en la Ley Hipotecaria española de 1861.

### 3. Sistemas que atribuyen al Registro eficacia constitutiva.

- Las formas registrales de publicidad pueden estar establecidas de manera tal que las mismas sean necesarias para que el derecho real se constituya y nazca. En tal sentido, la relación jurídica inmobiliaria ya no nace y produce sus efectos a tenor de lo pautado en el Derecho Civil, sino que la misma no tiene existencia jurídica hasta que el Registro toma razón de la voluntad o ánimo de generarla.
- Los asientos registrales tienen la función principal de dotar de existencia a los derechos reales, eficacia constitutiva, y la subsidiaria de realizar por sí mismos la función de publicidad.
- Sistema Alemán y Suizo: los asientos del registro tienen función constitutiva, pero para surtir sus efectos precisa que previo a la inscripción exista un negocio jurídico causal justificativo del derecho real que el Registro da vida. El contenido del registro se presume exacto, mientras, en la forma debida, no se demuestre lo contrario (legitimación

registral), y dicho contenido, aunque disienta de la realidad jurídica, es mantenido a favor de terceros que adquirieron sus derechos confiados en los datos registrales (fe pública registral).

- Sistema Australiano: el contenido registral se considera exacto de una manera absoluta. La eficacia constitutiva de los asientos registrales es tal, que no existen más derechos reales que aquellos que nacieron por medio del Registro. El asiento es totalmente independiente del acto, negocio o título que lo propició. Lo que el Registro publica es toda y la única verdad y, por tanto, ordinariamente, no es factible atacarlo, ya que, técnicamente, no existe disparidad entre el contenido registral y la realidad jurídica extraregístral. Australia adoptó, además, el sistema del título real, ya que no existe más título del derecho real que el emitido por el Registrador.
- Sistema de Sajonia, Lubeck, Mecklemburgo, y Hamburgo (antiguas legislaciones inmobiliarias): en ellas los asientos registrales tienen la misma eficacia que la del Sistema Australiano, pero no admitieron el título real.

## **2.2. El Sistema Registral Venezolano**

El Sistema Registral Venezolano es mixto ya que reúne características de diversas clases de sistemas, como lo son los sistemas de oponibilidad de lo inscrito, sistema convalidante, sistema constitutivo de folio personal, sistema de inscripción y sistema de transcripción. Como hay predominio de ciertas características se puede afirmar que en ese sentido el sistema venezolano posee predominio de los sistemas convalidante y de folio personal.

Se dice que es un sistema convalidante porque además de la oponibilidad de lo inscrito, establece a favor de quien inscribe una presunción legal relativa o “*iuris tantum*” acerca de la veracidad (coincidencia entre la verdad real y la registral) e integridad del contenido del registro, es decir, que comprende la titularidad del

derecho en todos sus aspectos jurídicos en cuanto a contenido y legitimidad del titular, y la forma exigida si fuese el caso.

Se dice que es un sistema de folio personal porque las inscripciones registrales se organizan tomando como elemento clasificador a las personas (naturales o jurídicas). En la práctica del Derecho el sistema venezolano puede considerarse mixto, debido a que exige la inscribibilidad, al respecto el artículo 1924 del Código Civil Venezolano dice:

...los documentos, actos y sentencias que la Ley sujeta a las formalidades del registro y que no hayan sido anteriormente registrados, no tienen ningún efecto contra terceros, que por cualquier título, hayan adquirido y conservado legalmente derechos sobre el inmueble. Cuando la Ley exige un título registrado para hacer valer un derecho, no puede suplirse aquel con otra clase de prueba, salvo disposiciones especiales”.

Es de destacar que el legislador venezolano se refiere a inmuebles especialmente en este artículo, pero también nos remite al artículo 1920 ejusdem, referente a los actos que por disposiciones especiales deben registrarse, someterse a las formalidades del registro y de los títulos que deben registrarse.

También hay que considerar que el sistema venezolano sigue el criterio de oponibilidad a terceros en cuanto a que “los instrumentos privados, hechos para alterar o contrariar lo pactado en instrumento público, no producen efecto sino entre los contratantes y sus sucesores a título universal. No se los puede oponer a terceros” (Art. 1362 C. Civil).

En Venezuela el instrumento público hace plena fe, así entre partes como respecto de terceros, mientras no sea declarado falso, 1º de los hechos jurídicos que el funcionario público declara haber efectuado, si tenía facultad para efectuarlos, 2º de los hechos jurídicos que el funcionario público declara haber visto u oído, siempre que esté facultado para hacerlos constar (Art. 1360 ejusdem). Mucho se ha hablado de lo típico y característico que resulta el sistema registral de transcripción, aquí podemos incluir los siguientes sistemas (Francés, Italiano, entre otros). Todo lo antes expuesto reside en la solución dada al supuesto de pugna entre títulos incompatibles cuando el de fecha posterior acudió primero al Registro.

El artículo 1924 del C. Civil expresa tácitamente que la no-inscripción de un adquirente, constituye una apariencia negativa digna de tutela. Indudablemente que los Registros de la propiedad inmueble tienen como función primordial la de dar seguridad al comercio de dichos bienes, por esto la publicidad registral, crea una apariencia legitimadora suficiente como para proteger a quien en ella confía, orientando y dando a conocer los derechos reales a los interesados (terceros).

Esto justifica el hecho de que la gran mayoría de los registros inmobiliarios estatuyen sólo una presunción de exactitud a favor de lo que ellos manifiestan, para así garantizar el tráfico jurídico de los bienes inmuebles; ya que cuando el contenido registral está en desacuerdo con la realidad jurídica, se presume verdadero (con presunción iure et de jure).

En consideración a lo antes expuesto, se debe decir que el registro se considera íntegro, o sea, de acuerdo con la presunción antes citada, pero no exacto; pues siempre existe una posibilidad de amenaza latente, de impugnación al que inscribió su adquisición.

Las mismas pueden ocurrir por genealogía de los titulares registrales y la sucesión de títulos. Por ejemplo, cuando se anula una compraventa por vicios de consentimiento o incapacidad del enajenante, entonces la nulidad alcanza a todos los adquirentes, no teniendo importancia el hecho de que hayan registrado o no su adquisición. Por otra parte cuando existe conflicto de Derecho entre dos causahabientes, este problema debería resolverse a favor del primero que registró; basándose en el principio el derecho es mejor (*Prior tempore potior iure*).

Relacionando este principio de prioridad en que existen derechos reales sobre el mismo bien, ocurre una prelación temporal entre los causahabientes; ya que existirían derechos reales imposibles de coexistir. Esto provoca un efecto de exclusión, lo cual se ajusta a que el Ordenamiento Jurídico establece que el segundo adquirente no podrá devenir en titular del derecho enajenado. Por otra parte cuando se verifica una doble enajenación, el segundo causahabiente que se adelanta a registrar su título adquisitivo, o que sea el único en hacerlo, se constituye en el titular del derecho enajenado a su favor, yendo esto en detrimento del primer causahabiente que, siendo desde el punto de vista civil el verdadero titular, resulta despojado de su titularidad,

por haber actuado con negligencia o descuido, al no inscribir su propio título adquisitivo.

Tal conclusión, esta de acuerdo con lo previsto en el artículo 1924 del Código Civil Venezolano. Apunta Messineo:

La Ley atribuye a la transcripción una función discriminadora entre varios derechos en conflicto o concurrentes que implica la derogación del principio de prioridad que opera a favor del derecho subjetivo del primer causahabiente, y da preferencia al derecho subjetivo del segundo o ulterior causahabiente.

### **2.3. Los Principios Registrales**

Para el jurista Roca Sastré, por principios hipotecarios se debe entender “el resultado de la sintetización o condensación técnica del ordenamiento jurídico hipotecario en una serie sistemática de bases fundamentales, orientaciones capitales o líneas directrices del sistema. Para Hernández Gil: principios inmobiliarios o hipotecarios “son el conjunto de normas jurídicas fundamentales organizadoras del régimen de Publicidad Inmobiliaria”.

Para Sáenz Fernández: principios inmobiliarios o hipotecarios son las reglas fundamentales que sirven de base al sistema hipotecario de un país determinado y que pueden determinarse por inducción o abstracción de los diversos preceptos de un derecho positivo.

El Registro de Propiedad es la máxima Institución Jurídica para publicidad, seguridad, garantía y movilidad de actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales, y no con una mera institución jurídica que tenga por objeto la inscripción o anotación de actos y contratos relativos a los mismos. Dicha institución existe en todo el mundo, pudiéndose medir el valor y eficacia de los actos y contratos según se apliquen una serie de principios bases fundamentales, orientaciones principales o presupuesto que son resultado de la autorización o condensación técnica de los ordenamientos jurídicos inmobiliarios.

## **2.4. Principios Regístrales Generales**

1. Principio de Inscripción. En los Sistemas de Fuerza Formal de Registro, la inscripción es el elemento básico para que se produzca la constitución, transmisión, modificación o extinción de los derechos reales sobre los bienes inmuebles. En los Sistemas de Trascrición, la inscripción no es factor esencial o constitutivo para que los derechos reales se produzcan, a excepción del de Hipoteca.
2. Principio de Especialidad. Este principio no es aplicable en Venezuela; pero su concepto es el siguiente:

El Principio de la Especialidad, descansa en la finca inmatriculada (a cada finca un folio), en el derecho o derechos inscritos sobre la misma y en el titular de ellos. Este principio, no solamente es importante para la eficacia legal de los asientos regístrales, sino para la labor organizada administrativa de los Registros Públicos. El hecho de que se aplique este principio permite clasificarlo en Sistema de Folio Real (a cada finca un folio) o en caso de que no se aplique en Sistema de Folio Personal (a cada operación un folio).
3. Principio de Fe Pública. Consiste en el carácter que le imprime el funcionario, tiene atribuciones conferidas por la Ley para: 1°. Presenciar el acto. 2°. Dar constancia del acto. 3°. Para efectuar los hechos jurídicos a que el instrumento contrae.
4. Principio de Legalidad. Es el que exige a los Registradores, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de los que se solicite su inscripción, la capacidad de los otorgantes, la validez de las obligaciones contenidas en las escrituras públicas, suspender o negar la anotación o inscripción de los documentos. Es decir, tiene que someter a examen o calificación los documentos que sólo tengan acceso al Registro.
5. Principio de Prioridad. Este principio establece que el acto registrable que primeramente ingrese en el Registro se antepone o prevalece a todo acto registrable que, siendo incompatible, no hubiere ingresado en el Registro, aunque fuere de fecha anterior. Es decir, en el caso típico de doble venta, el primero que registra excluye los derechos que pudiera haber adquirido el otro comprador.

6. Principio de Tracto Sucesivo. En virtud de este Principio, todo acto de disposición aparece ordenado en forma que uno siga al otro de modo eslabonado sin que haya vacíos o saltos registrales. Esto requiere que el inmueble esté inscrito con anterioridad a favor de los otorgantes y de que se siga un ordenamiento lógico, pues de lo contrario, el Registrador en virtud de sus facultades, denegará la inscripción o anotación.
7. Principio de Publicidad. En sentido lato, Publicidad es la actividad orientada a difundir y hacer notorio un acontecimiento. En sentido menos amplio, consiste en la exteriorización o divulgación de una situación jurídica a objeto de provocar su cognosibilidad general. El fenómeno publicitario se nos presenta como antitético de la clandestinidad. Lo notorio ocupa el polo opuesto a lo secreto. El ordenamiento jurídico, empero, toma en consideración ambos puntos extremos de la cognosibilidad, y, así como unas veces estima digno de tutela el interés al secreto (tutela de la imagen, de la correspondencia, del secreto profesional, industrial, etc.), otras acoge y protege el interés a la cognosibilidad.

En sentido estricto, y desde el ángulo técnico-jurídico, debe entenderse por publicidad el sistema de divulgación dirigido a hacer cognoscible a todos, determinadas situaciones jurídicas para tutela de los derechos y la seguridad de tráfico.

En el Derecho Moderno, constituye en suma, una heteropublicidad y la exteriorización y divulgación de las situaciones jurídicas verificada por un ente ajeno a la realización del acontecimiento publicado: La Administración Pública.

Los postulados de la “Carta de Buenos Aires” manifiestan la importancia de los Principios Registrales en materia registral entre otras cosas, y estos son:

- El Derecho Registral integra el sistema jurídico con normas y principios de Derecho Público y Privado, de la cual el Derecho Registral Inmobiliario es una de sus principales ramas.
- Los Principios del Derecho Registral son las orientaciones fundamentales, que informan esta disciplina y dan la pauta en la solución de los problemas jurídicos.

- Los Registros Públicos Inmobiliarios de carácter jurídico son instituciones específicas organizadas por el Estado y puestas a su servicio y al de los particulares para consolidar la seguridad jurídica.
- Los Registros Inmobiliarios constituyen el medio más eficiente para la publicidad de los derechos reales sobre inmuebles.
- El Principio de Inscripción es común y su base fundamental, de la cual derivan sus efectos, tipificación y características.
- La Legislación relativa a la constitución, adquisición, transmisión, modificación y extinción de derechos reales sobre inmuebles o cualquier otra situación jurídica debe procurar la protección del titular como la seguridad del tráfico jurídico.
- Los medios adecuados para alcanzar la publicidad registral radican en que la legislación prevea los aspectos fundamentales.
- La registración de los derechos y situaciones jurídicas sobre bienes inmuebles debe ser obligatoria.
- La protección registral se concede a los títulos previa calificación de su legalidad por el Registrador, quien ejerce una función inexcusable.
- Debe adoptarse como base para la registración la unidad inmueble y su manifestación formal, a través del folio o fiche real, para la aplicación del principio de determinación y la conveniente vinculación con el régimen catastral.
- La prioridad de los derechos se determina por su ingreso en el registro.
- El rango de los derechos compatibles, en tanto no afecta el orden público, puede ser objeto de negocio jurídico, como la reserva, permuta y posesión.
- Los derechos inscribibles se derivarán del titular inscrito, de modo tal que el Registro contendrá el historial completo de los bienes.
- Los asientos de los Registros y su publicidad formal deben estar bajo la salvaguarda de los Tribunales de Justicia.
- El Registro se presume exacto e íntegro tanto cuando proclama la existencia de un derecho como cuando publica su extinción, mientras por sentencia firme inscrita no se declare lo contrario.

- Se presume que el derecho inscrito existe y corresponde a su titular.
- La presunción legitimadora del Registro para el que adquiera de buena fe y a título oneroso con apoyo en el mismo es incontrovertible.
- La buena fe del tercero no se presume siempre, mientras no se pruebe que conoció o debió conocer la inexactitud del Registro.
- La titularidad y la libertad de cargas o la existencia de gravámenes sobre los inmuebles se acreditará por certificación del Registro.
- Los Estados deben evitar la sanción o derogar la vigencia de normas que restrinjan, la registración sin perjuicio de arbitrar, el cumplimiento de sus disposiciones administrativas y tributarias.

## **2.5. Folio Real**

El Folio Real es el sistema registral mediante el cual, el registro o inscripción de bienes inmuebles y sus modificaciones se realiza mediante asientos sucesivos, que conforman en un solo formato el historial jurídico de los bienes. De acuerdo a este sistema, cada inmueble tiene su ficha y en ella deberá inscribirse de forma cronológica los asientos generados por los documentos que sean presentados formalmente para su inscripción.

El folio real permite tener agrupados todos los asientos relativos a un mismo inmueble, con lo cual se facilita la aplicación del principio de publicidad registral y la garantía de la existencia de lo inscrito sobre lo no inscrito. Existen diversas definiciones doctrinales del Folio Real, todas coinciden en que se trata del sistema más moderno, práctico y seguro de inscripción de bienes ya que tiene por objeto el inmueble en forma individual y particular, es decir, como protagonista de la inscripción, desplazando así el sistema de Folio Personal.

Inicialmente se trataba de una especie de hoja o ficha donde se transcribía de manera manuscrita las características de los inmuebles y se iban colocando las subsiguientes operaciones. De allí la denominación “Folio Real”, un folio donde quedan inscritos derechos reales. El instrumento ha venido actualizándose con los alcances tecnológicos. Hoy día no solo se encuentran inscritos los bienes sino que con

una perfecta coordinación mediante programas diseñados al efecto, la sola presentación de un documento que afecte un inmueble ya matriculado, causa inmediatamente diversas anotaciones automáticas sobre el Folio Real electrónico, lo cual hace inviolable y segura la inscripción.

En el sistema de Folio real la unidad territorial del inmueble se mantiene invariable a través del tiempo, ya que las inscripciones tendrán por base la ficha catastral del mismo, y por ende por mucho que varíen sus dueños la unidad se mantendrá. Si se produce una subdivisión del mismo, cada una de las porciones constituirá en si misma un nuevo folio, por lo que tal subdivisión dará origen a nuevas inscripciones, bastándose cada una de ellas por sí mismas. No se requiere por ende la historia de la propiedad como lo exigen otros sistemas, como lo es, por ejemplo, el caso chileno, que se rige hasta hoy, por el llamado sistema de folio personal.

Ello es lógico; en el sistema real, no se requiere la continuidad de la propiedad, porque ella se asienta en un catastro general territorial, en el cual se deja constancia de las subdivisiones, y los cambios de propietario carecen de importancia, por cuanto, el dominio se prueba por la escritura pública, que es a la vez título y modo de adquirir o bien, por la sentencia judicial respectiva, por lo que el sentido de la inscripción varía; de ad solemnitaten y ad probationem, se transforma en inscripción para efectos de publicidad respecto de terceros y generalmente ad probationem, es decir, destinada a probar la propiedad del domini.

Para manejar la gestión registral, especialmente en lo que concierne a la información que es requerida por los interesados y que apunta al conocimiento de la situación registral de inmuebles determinados, son indudables las ventajas que trae aparejado el sistema del folio real sobre el folio personal, ya que en un solo instrumento se concentra toda la información registral pertinente, lo que permite una gestión e información más dinámica, máxime cuando cada folio real puede ser puesto en la Internet y mediante una clave de acceso ser consultado por el titular de los derechos que amparan los respectivos asientos registrales e incorporarlos a dicho folio, el que se complementa con las inscripciones y subinscripciones practicada en los Registros y cuyos textos digitalizados permitirían que el interesado dueño de su

clave de acceso al respectivo folio real disponible en Internet lo consultara en pantalla desde cualquier punto pudiendo bajar e imprimir el folio y/o la o las copias y el certificado de hipotecas y gravámenes, e interdicciones y prohibiciones de enajenar concerniente al bien inscrito.

### **3. Bases Legales**

Los Registros Públicos son oficinas autónomas sin personalidad jurídica, dotados de autonomía de gestión financiera presupuestaria y contable. La misión de los registros es garantizar la seguridad jurídica de los actos y de los derechos inscritos, con respecto a terceros, mediante la publicidad registral.

El Decreto con Fuerza de Ley de Registro Público y del Notariado, publicado en Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 5833 del 22 de diciembre de 2006, es la Ley especial sobre la materia cuyo objetivo es regular la organización y el funcionamiento, la administración y las competencias de la actividad registral y notarial en Venezuela. El artículo 3 de esta ley reza “Con el fin de garantizar el fiel cumplimiento de los servicios que prestan, los registros y las notarías deberán observar en sus procedimientos los principios registrales enunciados en esta Ley”

Es decir se explica la aplicación de los principios y registrales y a continuación los artículos 4 al 9, definen cada uno de los principios: de rogación, de prioridad, de especialidad, de consecutividad, de legalidad y de publicidad

Además de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela de 1999, el Código Civil en sus artículos 1913, 1925, 1926 y otras leyes especiales que dentro de su articulado existan normativas que tengan relación con la materia registral y notarial de obligatorio cumplimiento.

## 4. Términos Básicos

**Derecho notarial:** es aquella rama científica del Derecho Público que constituyendo un todo orgánico, sanciona en forma fehaciente las relaciones jurídicas voluntarias y extrajudiciales, mediante la intervención de un funcionario que obra por delegación del poder público.

**Imparcialidad:** Por la imparcialidad los notarios deben actuar sin favorecer a ninguna de las partes que interviene en los diferentes actos o documentos celebrados o redactados ante él, por lo cual para algunos tratadistas podemos hablar de notarios como jueces o magistrados, en tal sentido se escucha hablar de judicatura notarial, sin embargo, para otros tratadistas estas afirmaciones se encuentran equivocadas, lo cual en todo caso debe ser materia de estudio por parte de los tratadistas.

**Principios notariales:** Los principios notariales son los que determinan la actuación de los notarios, los cuales no se encuentra consagrados en forma expresa en nuestro ordenamiento jurídico.

**Rogación:** Por la rogación los notarios no pueden intervenir de oficio, sino que deben hacerlo sólo a pedido de parte, al igual que los registradores públicos, por lo tanto, podemos afirmar que este principio es común a ambos personajes o es común a ambas ramas del derecho público, lo cual debe ser materia de estudio al momento de estudiar derecho.

**Inmediación:** La inmediación es un principio del derecho notarial por el cual los notarios deben tener relación directa con sus clientes, por lo cual deben asistirlos personalmente y no a través de empleados, lo cual haría que se viole este principio, en tal sentido el que da fe u otorga la misma es el notario público y no sus empleados.

**Interpretación:** La interpretación es un principio notarial por el cual los notarios públicos deben interpretar los documentos que les presentan, por ejemplo deben interpretar las minutas que se le presenten, para que en caso de ser necesario se redacte la cláusula adicional necesaria, en tal sentido debe distinguir nítidamente la

compraventa de la transferencia, ya que la segunda o última de las indicadas es un efecto de la primera, lo cual es poco conocido por parte de los abogados.

**Objetivación:** La objetivación es un principio notarial por el cual los notarios públicos, deben actuar en forma objetiva y no subjetivamente, en tal sentido deben aplicar las normas que corresponden en cada caso como son por cierto la ley del notariado.

**Asesoramiento:** Por el principio notarial de asesoramiento los notarios públicos deben asesorar a sus clientes para que sea redactado el documento notarial que corresponde en cada caso, por ejemplo en algunos casos corresponde utilizar actas, y en otros escrituras públicas, en tal sentido para una transferencia vehicular corresponde utilizar una acta de transferencia, pero para una compraventa de inmueble una escritura pública.

## 5. Sistema de Variables

Una variable es una propiedad que puede adquirir diversos valores y cuya variación es susceptible de medirse. Estas requieren ser definidas de dos formas: conceptual y operacional. Korn (1969) establece los tres pasos básicos para operacionalizar las variables. (a) definición nominal de la variable a medir. (b) definición real: enumeración de sus dimensiones y (c) definición operacional: selección de indicadores.

**Cuadro 1 Operacionalización de las Variables**

<b>VARIABLE</b>	<b>Definición Nominal</b>	<b>Definición Real (Dimensiones)</b>	<b>Definición Operacional Indicadores</b>
Aplicación del nuevo sistema automatizado	Cambios de folio personal a folio real	Folio Real	Características Inmatriculación Ventajas Beneficios
Cumplimiento de los principios registrales	Relevancia que tienen las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral del país.	Rogación	Solicitud
		Prioridad	Fecha de ingreso y hora
		Especialidad	Características del bien inscrito
		Legalidad	Cumplimiento de requisitos de forma y de fondo
		Publicidad	Acceso a libros
Ventajas jurídicas del sistema automatizado	Avances en calidad y efectividad de los procedimientos	Calidad Efectividad	Cumplimiento de requisitos Cumplimiento de plazos
Ventajas del nuevo sistema automatizado versus el antiguo sistema.	Carencias presentada por el antiguo sistema	Insuficiencias	Forma Fondo

Fuente: Objetivos del estudio.

## **CAPITULO III**

### **MARCO METODOLÓGICO**

#### **1. Tipo de Investigación**

Dada las características del estudio que se desarrolla en este trabajo, y de acuerdo con los objetivos planteados por el mismo, se considera a la presente investigación como de tipo descriptiva. Para Sabino (2002) las investigaciones descriptivas “utilizan criterios sistemáticos que permiten poner de manifiesto la estructura o el comportamiento de los fenómenos estudiados, proporcionando de este modo información sistemática y comparable con las otras fuentes” (p. 62), este tipo de investigación como su nombre lo indica, pretende describir el objeto de estudio, caracterizándolo.

#### **2. Diseño de Investigación**

El diseño de la investigación de acuerdo a Hernández, Fernández y Baptista (2003) es un “plan o estrategia que se desarrolla para obtener la información que se requiere en una investigación” (p. 185). En este caso, se acude a un diseño mixto de campo y documental, la opinión de Tamayo (1998), es: “la investigación documental descriptiva trabaja sobre realidades de hecho y su característica fundamental es la de presentarnos una interpretación correcta” (p.54).

Por otra parte, la Universidad Pedagógica Experimental Libertador (UPEL, 2003) señala que la investigación documental es “el estudio de problemas con el propósito de ampliar y profundizar el conocimiento de su naturaleza, con apoyo, principalmente, en trabajos previos, información y datos divulgados por medios

impresos, audiovisuales o electrónicos” (p.15), por lo tanto la explicación de la importancia de la aplicabilidad de los principios registrales contemplados en la Ley de Registro Público y del Notariado en las oficinas de Registros se basa en la recopilación de información de diversas fuentes a fin de plasmarlos en la investigación.

Según el diseño se trata de una investigación bibliográfica, al respecto Bisquerra (1989) señala:

“En cierto tipo de investigaciones, la revisión de la literatura puede constituir un fin en sí mismo. La búsqueda, recopilación, organización, valoración, crítica e información bibliográfica sobre temas específicos, tiene un valor intrínseco en sí mismo debido, principalmente a que: a) es un método de evitar que la abundancia y dispersión de publicaciones impida una actualización a otros investigadores; b) permite la difusión de una visión panorámica del problema a todos los interesados en el tema”.

(p. 67)

En el caso de la presente investigación, la revisión de documentación referida a la automatización del sistema registral de acuerdo con la Ley de Registro Público y del Notariado en la oficina de Registro del Municipio Michelena.

Por su parte, la investigación de campo, es definida por la Universidad Pedagógica Experimental Libertador (2003), como "... el análisis sistémico de problemas en la realidad, con el propósito bien sea de describirlos, interpretarlos, entender su naturaleza y factores constituyentes, explicar sus causas y efectos. Los datos de interés son recogidos en forma directa de la realidad..."(p. 4). Tal es el caso de la presente, donde hay que acudir a las fuentes del problema, para darle solución.

### **3. Población y Muestra**

Según Hernández, Fernández y Baptista (2003), la población se define como "cualquier conjunto de individuos que poseen características comunes susceptibles de medición" (p. 10). Para la presente la población esta conformada por la oficina de Registros del municipio Michelena del estado Táchira. Por otra parte, la muestra esta definida por Torres y Zorrilla (1992) como “una técnica que consiste en la selección

de una muestra representativa de la población o del universo que ha de investigarse” (p.76). En este caso al ser la población muy pequeña, la misma será la muestra, por tanto se habla de una muestra censal.

#### **4. Técnicas de Recolección de Información**

Como la elaboración de la investigación exige la utilización de información, ésta requiere ser recolectada. Según Méndez A. (2001), la recolección:

“...es un procedimiento riguroso formulado de una manera lógica para lograr la adquisición, organización o sistematización y expresión o exposición de conocimientos tanto en su aspecto teórico como en su fase experimental. ...el método lo constituye el conjunto de procesos que el hombre debe emprender en la investigación y demostración de la verdad, así, el método permite organizar el procedimiento lógico general por seguir en el conocimiento y llegar a la observación, descripción y explicación de la realidad”. (p. 142, 143)

El medio utilizado para recolectar la información necesaria es la observación, según Castro (2003) la misma “permite al investigador observar y obtener información por sus propios medios, en el momento justo en que suceden los hechos” (p. 71).

#### **5. Instrumentos de Recolección de Información**

En cuanto a los instrumentos, sostiene Castro (2003) “constituyen los medios materiales, a través de los cuales se hace posible la obtención y archivo de la información requerida para la investigación” (p. 73). En este caso, se utilizarán planillas de registro y notas. Puesto que en este caso se trata de una investigación documental, es preciso recolectar información proveniente de libros relacionados con el tema y la consulta por medios electrónicos.

## **6. Técnicas de Análisis e Interpretación de Datos**

Después de haber recabado la información deseada, a través de los instrumentos contruidos para tal fin, ésta deberá procesarse para elaborar la interpretación final. La información recolectada mediante la observación se clasificará de acuerdo a temas en común, y se analizará e interpretará de acuerdo con la legislación vigente y se orientará por criterios de la jurisprudencia existente en la materia.

Los procedimientos a seguir implican la comparación de las debilidades del antiguo sistema registral versus el presente, se resaltarán las ventajas en materia jurídica que presenta la automatización del sistema registral, tanto para el personal que labora en los registros, como para los usuarios. A partir de estos análisis se emiten criterios comparativos y análogos para conducir a las conclusiones y recomendaciones respectivas.

## **CAPITULO IV**

### **FOLIO REAL**

#### **1. Legislación venezolana**

En el mundo moderno, las legislaciones registrales contienen en su marco normativo el sistema o técnica del Folio Real, mediante el cual, inequívocamente, queda establecido que el Registro inscribe unidades inmobiliarias a través de un código cuando no existe el catastro, que constituye, análogamente, la cédula de identidad del inmueble. Es decir, en el momento de la inscripción registral del inmueble, no son los sujetos u otorgantes los elementos principales de la operación, ya que éstos cambian a través del tiempo, sino que lo relevante sigue siendo el inmueble que se traslada o transfiere como una unidad, de la cual se deja constancia de la transmisión, modificación o extinción del dominio, así como también de las medidas preventivas, ejecutivas y prohibiciones de enajenar y gravar el inmueble.

En pasadas legislaciones, incluyendo la derogada Ley de Registro Público del año 1999, se había contemplado realizar de forma paralela a la transcripción del documento (folio personal), un resumen de la operación inmobiliaria sujeta a registro. En efecto, el artículo 63, Parágrafo Quinto, de la Ley de Registro Público de 1999, referente a las formalidades para el registro, contempla la realización de un resumen mecanografiado de la operación sujeta a protocolización, contenida en una ficha con los siguientes datos:

- a. Matrícula o código de la propiedad;
- b. Ubicación precisa del inmueble;
- c. Nombre e identificación de los otorgantes del documento;
- d. Medidas y linderos del inmueble;
- e. Clase y monto de la operación;

- f. Fecha de la protocolización;
- g. Número de registro;
- h. Protocolo y tomo utilizado;
- i. Cuando se haga una nueva operación se hará constar la secuencia histórica o tracto sucesivo de la propiedad en esa misma ficha.

Aunque esto no configuraba un cambio de sistema, ya los legisladores de la época estaban al tanto de la evolución que debía sufrir el sistema registral y de las pautas a seguir en el futuro, por lo que este es un antecedente al sistema de folio real, contemplado luego en las sucesivas leyes de 2001 y 2006.

Debe recalcar que el contenido de lo que se pasó a llamar “Ficha Registral” coincide en muchos aspectos con el contenido del folio real, incluso el literal i de ese artículo 63, iba indicando el camino a seguir para la conformación del historial jurídico del bien, al exigir luego de la primera inscripción en la ficha, la anotación sucesiva en la misma de las siguientes operaciones relativas al mismo bien.

El Folio Real requiere de la adopción del principio llamado de tracto sucesivo, mediante el cual previo a la inscripción traslativa de dominio o de los demás derechos reales, es necesario que conste previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos, en otras palabras, es preciso poder seguir en la ficha de inscripción la historia inmobiliaria por los anteriores dueños.

El principio de folio real es un sistema donde cada bien o derecho real tiene su propio expediente numerado. En este sentido, el protagonista del sistema de registro no serán las partes involucradas, sino el bien o derecho que sobre el pueda recaer. Esto quiere decir, por ejemplo, que en un solo expediente podrá verificarse la cadena de títulos y demás negocios jurídicos celebrados sobre un determinado inmueble, y así no tener que ubicar dicha información en numerosos expedientes.

En el sistema de folio real la unidad territorial del inmueble se mantiene invariable a través del tiempo, ya que las inscripciones tendrán por base la ficha catastral del mismo, y por ende por mucho que varíen sus dueños la unidad se mantendrá. Si se produce una subdivisión del mismo, cada una de las porciones constituirá en si misma un nuevo folio, por lo que tal subdivisión dará origen a nuevas inscripciones,

bastándose cada una de ellas por sí mismas. No se requiere por ende la historia de la propiedad como lo exigen otros sistemas, como lo es, el llamado sistema de folio personal.

Ello es lógico; en el sistema real, no se requiere la continuidad de la propiedad, porque ella se asienta en un catastro general territorial, en el cual se deja constancia de las subdivisiones, y los cambios de propietario carecen de importancia, por cuanto, el dominio se prueba por la escritura pública, que es a la vez título y modo de adquirir o bien, por la sentencia judicial respectiva, por lo que el sentido de la inscripción varía; de ad solemnitatem y ad probationem, se transforma en inscripción para efectos de publicidad respecto de terceros y generalmente ad probationem, es decir, destinada a probar la propiedad del domini.

Este sistema estará muy unido con la información catastral que tienen los Municipios, por lo tanto existirá una sinergia entre cada uno de los organismos involucrados a los fines de verificar la información necesaria. Así expresamente lo prevé el Decreto-Ley al indicar que “El Catastro Municipal será fuente de información registral inmobiliaria”. Como se requiere no solo de la existencia de un sistema catastral, sino que también se requerirá de un proceso de actualización y sistematización del sistema catastral, el principio de folio real solo será aplicado en las jurisdicciones en que exista un sistema catastral y en aquellos que existan previamente se requerirá de su automatización. En estos casos se seguirá inscribiendo bajo el sistema de folio personal.

## **2. Características**

El método denominado Folio Real utiliza la inscripción, lo cual quiere decir que los documentos no son transcritos en su totalidad, sino que se extraen de él solo lo esencial o trascendental, para conformar los asientos registrales. Los asientos registrales se producen de forma sucesiva o cronológica, de manera de conformar el historial jurídico del inmueble.

Con este método se garantiza el principio de publicidad, ya que la historia jurídica del bien se encuentra totalmente asentada en un solo formato, lo cual facilita y hace accesible al usuario obtener información acerca de cualquier bien, sin necesidad de hacer el estudio de los antecedentes registrales en múltiples registros, haciendo la lectura de textos algunas veces engorrosos, lo cual produce retardos innecesarios.

Además, los asientos realizados en el folio real se consideran relativos al mismo bien, lo cual no lo hacen independientes como ocurre con el folio personal.

Se tienen el uso progresivo uso de los mecanismos y medios electrónicos para la ejecución de las funciones registrales y notariales, así como la celebración de actos o negocios jurídicos que requieren para su validez o eficacia frente a terceros el cumplimiento de ciertas formalidades o solemnidades, lo cual fue inicialmente impulsado con la promulgación del Decreto-Ley Sobre Mensajes de Datos y Firmas Electrónicas.

En este sentido, el proceso registral y notarial se podrá llevar íntegramente a partir de un documento electrónico que se podrá inscribir o autenticar con la firma electrónica del Registrador o Notario, respectivamente, lo cual le otorgará a dicho documento eficacia idéntica a la poseída por uno autenticado con firma autógrafa. Sin duda alguna, esto ayudará a simplificar los trámites de registro y notaria, así como el pago de los gastos correspondientes, aumentándose la eficacia y eficiencia de los servicios y disminuyéndose el costo del tiempo.

### **3. Inmatriculación**

Se llama inmatriculación a la primera inscripción que se realiza de un inmueble al ser incorporado al sistema de folio real. Es decir, es la incorporación de un bien bajo ese sistema, la cual posee un contenido especial.

Es necesario recordar que la Ley de Registro Público y del Notariado, en su título III, señala que el folio real será realizado por medios mecanizados o automatizados; esto en concordancia con el artículo 2 que señala la utilización de los medios electrónicos consagrados en la ley.

El primer asiento que ha de realizarse es la inmatriculación, la cual consiste en la incorporación de un inmueble al sistema de folio real, con una serie de requisitos mínimos contemplados en el artículo 47 de la Ley de Registro Público y del Notariado vigente, que dice:

Artículo 47.- Toda inscripción que se haga en el Registro Público, relativa a un inmueble o derecho real, deberá contener:

1. Indicación de la naturaleza del negocio jurídico.
2. Identificación completa de las personas naturales o jurídicas y de sus representantes legales.
3. Descripción del inmueble, con señalamiento de su ubicación física, superficie, linderos y número catastral.
4. Los gravámenes, cargas y limitaciones legales que pesen sobre el derecho que se inscriba o sobre el derecho que se constituya en un nuevo asiento registral.

Estos son los requisitos mínimos que debe contener una inscripción registral. Posteriormente se complementa esta inscripción con otros requisitos que también contempla la ley.

La Ley de Registro Público y del Notariado vigente señala en el artículo 48 que no se deben repetir los requisitos en las demás inscripciones relativas a un mismo bien, al señalar:

Artículo 48.- En las siguientes inscripciones relativas al mismo inmueble, no se repetirán los datos previstos en el numeral 3 del artículo precedente, pero se hará referencia a las modificaciones que indique el nuevo título y del asiento en que se encuentre la inscripción.

Como se observa la ley va indicando la forma de realizar los asientos de las subsiguientes operaciones, una vez realizada la primera inscripción. Según el artículo 34 de la ley, la conformación del folio real se hará por medios mecánicos o automatizados y consiste en un detallado resumen de la operación sujeta a inscripción, que permita de manera clara y precisa establecer la tradición legal del inmueble, todas las cargas y gravámenes que se constituyan y sus sucesivas cancelaciones, así como las medidas judiciales que pesen sobre el bien y los datos de sus suspensiones.

En ese mismo artículo 34, la ley limita la implementación del sistema de folio real a los lugares donde existan levantamientos catastrales, es decir, donde no exista catastro se seguirá aplicando el sistema de folio personal. Igualmente sigue siendo función de los registros públicos la protocolización de los demás actos previstos en el Código Civil y demás leyes especiales, bajo el sistema de folio real.

La Ley de Registro Público y del Notariado en su artículo 34 habla de asientos electrónicos registrales, lo cual indica que se debe usar la tecnología y la informática como medios para la implementación del sistema. Lo esencial para la seguridad es que cada inscripción se encadene automáticamente con las anteriores relativas al mismo bien con solo pulsar la tecla “Aceptar” de la computadora, eso es lo que brinda seguridad en los procesos registrales. Pero se hace necesario el entrenamiento y capacitación de los funcionarios responsables de manejar esa tecnología. La comprensión de la importancia de lo que esto significa atañe a todos los ciudadanos; es la protección del derecho de propiedad consagrado en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela.

#### **4. Ventajas y Beneficios**

De acuerdo con experiencias recabadas de muchos países donde funciona actualmente el método o sistema registral denominado Folio Real, se trata de un sistema que ofrece la mayor garantía y facilidad para el resguardo de las informaciones. La publicidad registral se ve fortalecida con la adopción de este sistema así como la seguridad jurídica.

Los inmuebles son controlados en forma individual en cuanto a su trayectoria jurídica. Toda persona o institución puede consultar la situación de un bien, con solo aportar la matrícula del mismo, el año, el número y el tomo, así como también contaremos con los demás instrumentos auxiliares y los más modernos métodos que nos brinda hoy en día la informática.

Son indudables las ventajas que trae aparejado el sistema del folio real sobre el folio personal, ya que en un solo instrumento se concentra toda la información

regstral pertinente, lo que permite una gestión e información más dinámica, máxime cuando cada folio real puede ser puesto en Internet y mediante una clave de acceso ser consultado por el titular de los derechos que amparan los respectivos asientos registrales e incorporarlos a dicho folio, el que se complementa con las inscripciones y subinscripciones practicada en los Registros y cuyos textos digitalizados permitirían que el interesado dueño de su clave de acceso al respectivo folio real disponible en Internet lo consultara en pantalla desde cualquier punto pudiendo bajar e imprimir el folio y/o la o las copias y el certificado de hipotecas y gravámenes, e interdicciones y prohibiciones de enajenar concerniente al bien inscrito.

## **CAPITULO V**

### **PRINCIPIOS REGISTRALES**

#### **1. Inscripción**

Para que un asiento o anotación produzca sus efectos, debe constar en el folio real o en el libro correspondiente; de esta manera el acto inscrito surte efectos frente a terceros. Esto en virtud que, el sistema registral Venezolano es mixto ya que reúne características de diversas clases de sistemas, como lo son los sistemas de oponibilidad de lo inscrito, sistema convalidante, sistema constitutivo de folio personal, sistema de inscripción y sistema de transcripción. Como hay predominio de ciertas características podemos afirmar que en ese sentido el sistema venezolano posee predominio de los sistemas convalidante y de folio personal.

Se dice que es un sistema convalidante porque además de la oponibilidad de lo inscrito, establece a favor de quien inscribe una presunción legal relativa o *iuris tantum* acerca de la veracidad (coincidencia entre la verdad real y la registral) e integridad del contenido del registro, es decir, que comprende la titularidad del derecho en todos sus aspectos jurídicos en cuanto a contenido y legitimidad del titular, y la forma exigida si fuese el caso.

Se dice que es un sistema de folio personal porque las inscripciones registrales se organizan tomando como elemento clasificador a las personas (naturales o jurídicas). En la práctica del Derecho el Sistema Venezolano puede considerarse mixto, debido a que exige la inscribibilidad, al respecto el artículo 1924 del Código Civil Venezolano.

Materialmente, la inscripción puede realizarse en libros o en folios, según el sistema que se adopte. En el primer caso, la inscripción se lleva a cabo transcribiendo los documentos en su parte esencial. En este método, el Registro Público de la Propiedad se divide en secciones y en cada una se inscriben

distintos actos y hechos; por ejemplo, en la sección primera, los títulos traslativos de dominio sobre bienes inmuebles; en la segunda, los gravámenes reales; en la tercera, los embargos, fianzas y otros derechos personales; en la cuarta, las personas morales; en la quinta, archivo y certificaciones.

En el folio real se asientan: inscripciones en el sentido estricto, cancelaciones, anotaciones preventivas, notas marginales, avisos notariales, y asientos de presentación.

El establecimiento del folio real resulta muy útil, pues en cada folio se concentran las características de la finca, su titular, los gravámenes y notas preventivas. En el anterior sistema, para conocer el estado de una finca, había que consultar varios libros que se encontraban en distintas secciones de las oficinas del Registro Público.

El artículo 1925 del Código Civil dispone: “Todo el que quiera registrar un documento deberá presentarlo a la Oficina respectiva, la cual lo insertará íntegro en los protocolos correspondientes, debiendo también firmar en ellos el presentante o los presentantes”.

Las inscripciones constituyen la finalidad propia del Registro, en ellas se establecen los datos de la finca de que se trata, los titulares y el derecho.

## **2. Rogación**

La inscripción en el Registro Público de la Propiedad se realiza a instancia de parte y nunca de oficio. Es potestativo solicitar la inscripción o cancelación de los derechos reales, posesión, gravámenes y limitaciones. Este principio está estrechamente ligado con el consentimiento, pues en la mayoría de los casos, la petición de inscripción debe ser hecha por el titular registral.

Está consagrado en el artículo 4 de la Ley de Registro Público y Notariado (2006) y reza “Todo documento que ingrese al Registro deberá inscribirse u otorgarse con prelación a cualquier otro presentado posteriormente, salvo las excepciones establecidas en esta Ley”

Se refiere en primer lugar, al inicio del procedimiento registral a partir de la presentación de un documento; es decir, salvo algunas pocas excepciones como pudieran ser los documentos remitidos por alguna autoridad, todo documento debe ingresar al registro mediante una solicitud realizada por un usuario, el cual se ve a diario mediante la nota que suscribe el usuario en el libro de presentaciones, la cual es luego suscrita por el o la registradora.

En segundo lugar se refiere al impulso que debe dar la administración al documento hasta su conclusión, ya sea que se inscriba debidamente o que no sea admitido por algún impedimento legal no subsanable, lo cual será notificado al interesado de ser necesario mediante la negativa registral prevista en el artículo 41 de la ley.

Es a partir de la presentación de un documento que se comienza formalmente el proceso, creando derechos y obligaciones. En los países donde existe el sistema de folio real, la presentación de un documento produce una nota de alerta en el título correspondiente, de manera de evitar el ingreso o el otorgamiento de otro título incompatible, lo que da paso al siguiente principio registral.

### **3. Legalidad**

La legalidad es uno de los principios más importantes de la actividad registral, pues es el que otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión. Carral y de Teresa dice que: "Lo legítimo es lo que está conforme a las leyes, que es genuino y verdadero. Es legítimo lo que ha sido completado o beneficiado con una presunción de existencia, integridad, exactitud que le concede mayor eficacia jurídica." Por su parte, Landaria (citado por Carral y de Teresa) expresa que: "La legitimación es el reconocimiento hecho por la norma jurídica del poder de realizar un acto jurídico con eficacia".

Algunas veces la legitimación se asimila a la apariencia jurídica. En efecto, debemos tomar en cuenta que la apariencia es la causa de la legitimación porque, si se

tienen suficientes elementos para presumir la titularidad de un derecho, éste llega a ser válido.

La legitimación se clasifica en ordinaria y extraordinaria: la primera se da cuando existe coincidencia entre el derecho protegido y la realidad jurídica; la extraordinaria es cuando un acto eficaz se ejecuta por un autor que no goza de titularidad del derecho de que se trata ni respeta la esfera jurídica ajena. La ley legitima ese acto basado en la apariencia jurídica.

La presunción de validez que otorga el Registro a los actos inscritos, no obstante su falta de coincidencia con la realidad permite la eficacia de las transacciones realizadas con el titular registral.

La Ley de Registro Público y del Notariado, el Código Civil y otras leyes señalan una serie de requisitos de fondo y forma que debe reunir un título para su correcta inscripción, sin los cuales el registrador debe acudir a la negativa formal prevista en el artículo 41 de la Ley de Registro Público y del Notariado. Se hace más sencillo y por lo tanto más seguro realizar una revisión y una comparación directa sobre el folio real de un inmueble, ya que todos los elementos están concentrados y es más difícil su dispersión.

La legitimación nace con el asiento o anotación en el Registro, de tal manera que mientras no se pruebe la inexactitud de lo inscrito frente a lo real, prevalece lo que se encuentra asentado. Lo inscrito es eficaz y crea una presunción *juris tantum* de que el titular aparente es el real; pero si se trata de actos en los cuales se afecte el interés de un ajeno, la presunción se vuelve *juris el de jure*, en protección a los adquirentes de buena fe, presumiendo que un derecho inscrito existe y pertenece al titular registral.

Al respecto Roca Sastré, señala los siguiente ejemplos:

1. La inscripción subsiste mientras no se cancela, de suerte que ante el tercero el derecho inscrito existe, aunque esté extinguido en la realidad jurídica. Así, el crédito hipotecario ya extinguido por pago, pero respecto del que no se ha practicado cancelación, es adquirido como subsistente por el tercero de buena fe.

2. La inscripción se extingue mediante la cancelación, de modo que, ante el tercero, un derecho cancelado no existe aunque el mismo subsista en la

realidad jurídica. Así, cuando se adquiere una finca anteriormente gravada con una hipoteca que se canceló indebidamente, ésta no puede revivir en perjuicio del adquirente."

#### 4. Tracto Sucesivo

Las inscripciones de propiedades inmuebles en el Registro Público de la Propiedad, se efectúan dentro de una secuencia o concatenación entre adquisiciones y transmisiones sin que hayan ruptura de continuidad. En el Registro se puede trazar de una u otra transmisión de propiedad, la historia de un predio y de sus dueños. Este principio de tracto sucesivo sigue el aforismo *nemo dat quod non habet*, o sea, dentro del Registro sólo puede transmitirse o gravarse lo que se encuentra previamente inscrito.

Este principio tiene dos excepciones:

1. Cuando el Registro Público se creó, quedó abierto para inscribir la posesión y propiedad existentes en aquella época. A estas inscripciones se les llamó "primera de la finca". A partir de ese momento empieza a aplicarse el principio de tracto sucesivo.
2. Cuando se da con la inmatriculación, o sea, la incorporación, por medio de un procedimiento judicial o administrativo de un inmueble, al Registro Público de la Propiedad.

Si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación, tampoco podrá inscribirse o anotarse otro título de la clase antes expresada, mientras el asiento esté vigente. Por otro lado, en caso de embargos y acciones contradictorias sobre derechos reales inmobiliarios, tendrá que ser parte en el juicio, el titular registral del derecho sujeto a conflicto.

En la práctica es frecuente observar que se pronuncien sentencias dictadas en juicios relacionados con una finca que resulten ineficaces porque la acción no se encaminó en contra del titular registral; por ejemplo, es ineficaz una sentencia

dictada en un juicio de otorgamiento y firma de escritura pública en el que el demandado no era titular registral de la finca.

## **5. Publicidad**

El régimen público de la propiedad se creó para dar seguridad jurídica frente a terceros, y publicidad a la propiedad y posesión de todos los bienes inmuebles y de algunos muebles y a los gravámenes y otras limitaciones que los restrinjan. Existen varias formas de dar publicidad respecto de la propiedad o derecho que una persona tiene sobre un bien. Por ejemplo, el poseedor de una cosa mueble tiene la presunción de que es su propietario; tratándose de la prenda, se desposesiona del bien al deudor como forma de publicidad. En cambio, cuando se trata de bienes inmuebles, la publicidad se da a través de la inscripción en el Registro Público, pues la simple posesión o celebración de un contrato, no otorgan seguridad jurídica frente a terceros.

Si esta institución no existiera, sería casi imposible investigar quién es el titular de un inmueble, y cuáles son los gravámenes que lo limitan; se requeriría llevar a cabo la conocida "prueba del diablo", o sea, el examen del título a través de todos sus antecedentes hasta llegar al propietario original. El principio de publicidad puede examinarse desde los puntos de vista material y formal.

La publicidad material está concebida como los derechos que otorga la inscripción, y éstos son: la presunción de su existencia o apariencia jurídica, y la oponibilidad frente a otro no inscrito.

Aunque en Venezuela este principio no tiene limitaciones, es importante conocer aspectos de otras legislaciones donde si hay ciertas limitaciones razonables a la publicidad. Un ejemplo se encuentra en la Legislación Hipotecaria Española, donde señala que cualquier tercero que desee consultar un título debe demostrar su interés legítimo y además se debe poner en conocimiento del propietario acerca de la consulta. Esto podría ser orientado a la protección física del título, así como a evitar

posibles alteraciones y estafas que pudieran ocasionarse con su manipulación y a la protección física de las personas propietarias del bien.

En la actualidad, al referirse al folio real electrónico, la protección en cuanto a la alteración de títulos no se justifica ya que el usuario puede consultar una pantalla donde tiene acceso a los títulos, sin posibilidad de hacer modificaciones o alteraciones. Podría justificarse algunas limitaciones para otros aspectos, como el de la seguridad personal de los propietarios y otro tipo de estafas que se pueden cometer.

## **CAPITULO VI**

### **VENTAJAS JURIDICAS DEL SISTEMA AUTOMATIZADO**

#### **1. Contenido del Folio Real y Traslado del Sistema Personal**

Brindar un servicio de calidad y el afán por alcanzar un nivel de excelencia, son principios que forman parte de la misión de los Registros Públicos. El modelo de Folio Real que se muestra reúne los requisitos básicos de control y seguridad que debería abarcar dicho instrumento legal en Venezuela para la inscripción de bienes inmuebles, de conformidad con la legislación vigente sobre la materia y también adecuada a los proyectos de reglamento que se vienen estudiando.

Se han revisado algunos modelos recopilados de otros países de manera de aprender y tomar sus experiencias, pero por su puesto, sus legislaciones son diferentes y utilizan términos y definiciones que aunque puedan tener significados similares no son los adecuados para el caso presente. El modelo que se sugiere contiene la siguiente información en lo relativo a la primera inscripción:

1. En relación a la oficina registral: Identificación de la Oficina de Registro;
2. En relación a la fecha y al número de asiento: Número y fecha: Se refiere al número correlativo del folio real contenido en un mismo tomo con su fecha de creación;
3. En relación al inmueble se tiene lo siguiente: (a) Matrícula del inmueble: Prevista en el artículo 36 de la LRPN. Se refiere a un código alfanumérico número único que debe asignarse a cada inmueble inscrito. Esta matrícula debe ser un número correlativo que se le asigna a cada inmueble. Creemos que la matrícula debe contener numeración similar al código catastral del inmueble, que en sí mismo es información relativa al bien, como ubicación, urbanización, manzana, número, etc. Se espera su estudio e implementación en el reglamento de la ley. (b) Código o número catastral:

Lo contempla la LRPN en el numeral 3 del artículo 47. El catastro es fuente de información registral según el artículo 46, por lo tanto el Folio Real debe contener este código que identifica al inmueble a nivel de los catastros municipales o nacionales. (c) Descripción del inmueble: El inmueble debe estar perfectamente identificado al momento de su inscripción y matriculación inicial y definitiva con todos sus detalles que lo particularizan: Naturaleza, tipo o clase de inmueble, identificación, superficie, urbanización, sector, calle, nombre del edificio o casa, piso, Parroquia, Municipio y Estado. Además debe tener los linderos y medidas, preferiblemente en los sistemas técnicos de medidas actualmente aceptados mundialmente. (d) Gravámenes y limitaciones: La inscripción inicial debe contener cada una de las limitaciones y/o gravámenes vigentes sobre la propiedad.

4. En relación al derecho que se inscribe: Naturaleza jurídica del acto: se refiere al tipo de acto, venta, hipoteca, cancelación, etc. El acto que se inscribe y cualquier otra cláusula que tenga trascendencia así como el valor o monto de las operaciones.

5. En relación a las personas: Propietario (s) anterior (es) y actual (es). El o los actuales son los que se desprenden del acto inscrito y queda (n) como titular (es) del bien.

6. En relación al título: Titularidad: Se refiere a la referencia que debe contener de aquel o aquellos documentos inscritos que sustentan la propiedad del inmueble, esto generalmente en la primera inscripción.

7. En relación a la fe pública: Acta registral: Es la manifestación suscrita por el Registrador de que se han cumplido las formalidades correspondientes y por lo tanto lo declara inscrito, otorgando fe pública. El contenido de esta acta registral deberá ser determinado mediante una nueva norma.

El formato que sigue a continuación de la primera inscripción contendrá tres (3) columnas donde se indicarán:

- Anotaciones provisionales: Previstas en el artículo 44 de la LRPN. Dichas anotaciones serán medidas cautelares u órdenes o medidas judiciales, las cuales no provienen de documentos inscritos sino de comunicaciones recibidas, deben ir

inscritas en el folio real en la misma secuencia y orden en que son ingresadas o recibidas en la oficina.

La nota marginal como se conoce actualmente, prevista en el artículo 1926 del Código Civil tiende a desaparecer en el sistema de folio real, ya que al estar en un mismo folio la inscripción cronológica, en perfecta secuencia de todas las operaciones relativas a un mismo bien estas carecen de sentido práctico. Sin embargo, es necesario estampar una nota marginal en el documento anterior cuando se realice la incorporación de un bien al nuevo sistema, indicando esta circunstancia.

- El número de asiento: Esta columna indica el orden en que se van realizando las operaciones y la clase de operación que se inscribe.

- Inscripciones: Se asientan en esta columna las inscripciones que se realicen sobre un inmueble. Consiste en un detallado resumen de la operación sujeta a inscripción (Artículo 34 L.R.P.N.). En las siguientes inscripciones relativas a un mismo bien no deben transcribirse los datos básicos del inmueble que ya han sido señalados en la primera inscripción.

Para el traslado del folio personal al folio real debe partirse de operaciones relativas a transmisión de propiedad, tal como lo sugiere el mismo artículo 34 de la ley al señalar que debe permitir establecer de manera clara y precisa la y tradición legal del inmueble, es decir, una transmisión de dominio. Sin embargo, no es impedimento que a futuro se puedan realizar inmatriculaciones de oficio, una vez perfeccionado el sistema.

## **2. Efectividad**

El sistema de Información Registral desarrollado, permite a este proceso dotarlo de una herramienta eficiente y eficaz, que le permite obtener resultados en un tiempo óptimo, por la rapidez que ofrece una base de datos y por la simultaneidad del acceso a la información, lo cual facilita los procesos de recepción de Títulos, su calificación y emisión de certificados y copias informativas impresas que se extienden a raíz de los actos inscritos.

El Sistema de Información Registral ha dotado de un sistema de seguridad que se basa en el reconocimiento de la huella dactilar y por la cual se accede al proceso de inscripción registral. Asimismo, los asientos electrónicos son llevados a imágenes que son grabadas en discos ópticos que no permiten ser alterados sin dañarlos o alterarlos físicamente, además de contar con medidas de seguridad de resguardo que reducen el riesgo de pérdida o alteración de la información que almacena en los Registros Públicos.

De acuerdo con el consensualismo aceptado en los Códigos Civiles, los derechos reales nacen, se modifican, transmiten y extinguen fuera del Registro Público. Sólo cuando se desea que surtan efectos frente al tercero (*erga omnes*) se inscriben y siempre a petición de parte legitimada. Como decía Ramón Roca Sastré: "El Registro no es cuna sino palacio".

De ser el Registro constitutivo o sustantivo, la inscripción sería necesaria no sólo para la publicidad sino también para la transmisión de la propiedad. La institución registral como órgano público, fue creada para prestar un servicio público obligatorio y no potestativo.

Con la solicitud de inscripción entregada al Registrador, se inicia el procedimiento registral; a partir de ese momento, entra en juego el principio de prelación. El registrador tiene obligación de llevar a cabo los actos señalados por el reglamento, tales como anotar el documento en el folio diario de entradas y trámite, así como calificarlo tanto registral como fiscalmente; si lo solicitado procede, se realiza la inscripción, anotación, constancia o certificación y se entrega al interesado.

La solicitud de inscripción puede pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el Notario que haya autorizado la escritura de que se trate. Asimismo puede solicitarse la inscripción por los legítimos representantes del derechohabiente o por medio de orden judicial. El interés jurídico del titular del derecho para inscribir, no es excluyente de que otras personas soliciten el registro, pues en algunos casos se podría admitir la solicitud del gestor oficioso que busca el beneficio del gestionado y cuya actuación no lo perjudica. El gestor oficioso, sin embargo, no puede modificar o extinguir un asiento. El

juez a petición de parte puede solicitar la inscripción de anotaciones preventivas para asentar el estado contencioso en que se encuentra una finca.

Cuando se trate de bienes que pertenecen a cónyuges casados bajo el régimen de sociedad conyugal, puede solicitar la inscripción el cónyuge o el acreedor que tenga interés de asegurar un derecho. Ya que la inscripción en el Registro Público es un acto rogado, una vez que el documento es presentado y se ha iniciado el procedimiento registral, el interesado puede desistirse de la tramitación, y el registrado está obligado a devolverlo.

### **3. Compatibilidad**

De acuerdo a las disposiciones de la Ley de Registro Público y del Notariado, es necesario que exista una convivencia entre el sistema de Folio Personal que se pretende sustituir y el Sistema de Folio Real, sobre todo si se analiza el contenido del segundo párrafo del artículo 45, donde se aclara que los actuales “Registros Públicos” no inscriben solo materia inmobiliaria, es decir, no son inmobiliarios puros y establece como actos inscribibles los establecidos en los códigos Civil y de Comercio y otras leyes; esto en concordancia con tasas que son establecidas para varios de estos actos de manera específica en el artículo 84. En este mismo sentido, se expresa el artículo 34 en su aparte final, al mencionar que estos actos mencionados se seguirán llevando bajo el sistema de folio personal

Más aun, en materia netamente inmobiliaria, el artículo 34 en su tercer párrafo, excluye de la aplicación del sistema de folio real aquellos bienes ubicados en zonas donde no existan levantamientos catastrales; se limita la aplicación del sistema a la existencia del catastro. En este caso, no parece coherente subordinar la modernización del sistema registral al establecimiento del catastro. La situación ideal sería que existieran los levantamientos catastrales a nivel de toda la propiedad inmobiliaria en el país, cuestión que se ha logrado en muy pocos países con sistemas similares por el interés que persigue una y otra institución, la registral y la catastral, pero sin embargo,

en esos países el sistema de folio real se aplica con exclusión del sistema de folio personal.

Ambos métodos registrales deben ser compatibles de manera transitoria, siempre y cuando se enfoque el futuro de la actividad inmobiliaria hacia su modernización definitiva, mediante la actualización de los levantamientos catastrales a nivel nacional, salvo que medie una reforma de ley donde se permita la incorporación de todos los bienes al sistema de folio real, cruzándose posteriormente la información catastral a los bienes que se inscriban sin esta.

## CONCLUSIONES

Este estudio tuvo entre sus propósitos determinar la importancia de la aplicación del nuevo sistema automatizado (folio real) contemplado en la Ley de Registro Público y del Notariado, describiendo sus particularidades más relevantes. En relación a la investigación realizada, se presenta la siguiente sección de conclusiones coherentes con los objetivos propuestos en la misma.

Con respecto al objetivo general, se concluye que resulta importante la aplicación del nuevo sistema automatizado conocido como folio real, según lo contemplado en la Ley de Registro Público y del Notariado en la oficina de Registro Público del Municipio Michelena del Estado Táchira, puesto que la modernización además de cumplir con lo establecido en la Ley, permite a partir del uso de tecnología actual, tener una visión clara del territorio municipal, creando un mecanismo eficiente en el área de control y administración todas las operaciones realizadas en los inmuebles. Sin embargo, para que el sistema sea óptimo requiere un registro catastral de la municipalidad, pues los registros territoriales y catastrales son complementarios en el sistema de folio real. El adoptar un sistema automatizado implica un cambio radical, tanto desde el punto de vista jurídico como operacional, de manera que el Registro maneja el cambio de los servicios de archivo manual a archivo computarizado, además las inscripciones inmobiliarias; agilizándose éstas últimas, lo que permite atender más solicitudes.

Es de resaltar que la utilización de las tecnologías de la información en el Sistema Registral y Notarial implica un progresivo uso de los mecanismos y medios electrónicos para la ejecución de las funciones registrales y notariales, así como la celebración de actos o negocios jurídicos que requieren para su validez o eficacia frente a terceros el cumplimiento de ciertas formalidades o solemnidades, lo cual fue inicialmente impulsado con la promulgación del Decreto-Ley Sobre Mensajes de Datos y Firmas Electrónicas.

En este sentido, el proceso registral y notarial se podrá llevar íntegramente a partir de un documento electrónico que se podrá inscribir o autenticar con la firma

electrónica del Registrador o Notario, respectivamente, lo cual le otorgará a dicho documento eficacia idéntica a la poseída por uno autenticado con firma autógrafa. Sin duda alguna, esto ayudará a simplificar los trámites de registro y notaria, así como el pago de los gastos correspondientes, aumentándose la eficacia y eficiencia de los servicios y disminuyéndose el costo del tiempo.

En concordancia, con el objetivo que refiere a los principios registrales señalados en la Ley de Registro Público y del Notariado se tiene: El Registro tiene por objeto la inscripción y anotación de los actos y negocios jurídicos relativos al dominio y demás derechos reales que afecten los bienes inmuebles. En la Ley se establece expresamente que las disposiciones del ordenamiento jurídico que requieran la inscripción ante el Registro Público de los documentos continentales de actos jurídicos relacionados con derechos reales sobre bienes inmuebles permanecerán en pleno vigor.

Es importante hacer notar que el hecho de que el Registro Inmobiliario se modernice, con la utilización de las herramientas informáticas para enfrentar la problemática indicada, no por ello se va a modificar el sistema registral, en cuanto al flujo de los documentos que con arreglo a la ley, prescinden de su registro para surtir efectos ante terceros.

Destacando que los principios registrales que rigen al Registro, permanecen inalterados, estos principios que maneja la doctrina venezolana son: (a) el principio de Publicidad, característica primordial consiste en que la información habida en los archivos puede ser consultada por el público en general, así como solicitar las constancias y certificaciones de los asientos y anotaciones, previo el pago de los derechos correspondientes. (b) Principio de Rogación, es decir la función registral sólo puede activarse o realizarse a solicitud de parte interesada. Una vez que se presenta esta circunstancia se inicia el procedimiento registral que culmina con la inscripción del documento y la entrega del mismo al interesado. (c) Principio de Legalidad, que consiste en la calificación registral que realiza el encargado del registro al documento que le es presentado para su inscripción. Para esto, el documento debe satisfacer las formalidades exigidas por la ley, así como contener los datos que la misma exige. (d) Principio de Tracto Sucesivo, esto significa que debe

seguir una concatenación de las inscripciones con el consentimiento de los particulares a efecto de que coincida la realidad registral con la realidad jurídica y (e) Principio de Inscripción, ya que una vez aprobada la calificación registral se debe proceder a realizar la inscripción, que es el momento culminante del procedimiento registral.

En relación al segundo objetivo, las ventajas que en materia jurídica presenta la aplicación del nuevo sistema automatizado, se debe mencionar que la adopción del principio de folio real en materia inmobiliaria es un sistema donde cada bien o derecho real tiene su propio expediente numerado, ventaja significativa sobre el antiguo sistema personal. En este sentido, el protagonista del sistema de registro no serán las partes involucradas, sino el bien o derecho que sobre el pueda recaer. Esto quiere decir, que en un sólo expediente podrá verificarse la cadena de títulos y demás negocios jurídicos celebrados sobre un determinado inmueble, y así no tener que ubicar dicha información en numerosos expedientes. Este sistema está muy unido con la información catastral que tienen los Municipios, por lo tanto debe existir una sinergia entre cada uno de los organismos involucrados a los fines de verificar la información necesaria.

Con el fin de facilitar la adopción del sistema del folio real, se incluyó la matrícula registral, la cual puede ser alfanumérica según las necesidades del Registro, que identifica los bienes y derechos inscritos en el sistema registral y debe presentar toda la información relacionada con el bien inmueble o los derechos reales respectivos. Estas matrículas no pueden usarse nuevamente hasta tanto el asiento registral de ese bien o derecho se haya extinguido o cancelado. De esta manera, se elimina el engorroso y antiguo sistema de Protocolos, Libros y números de asientos.

Relacionado con el tercer objetivo, sobre las ventajas del nuevo sistema automatizado versus el antiguo sistema, se considera como innovaciones relevantes el hecho que se consagra el trabajo coordinado entre las Oficinas Catastrales Municipales y el Registro Inmobiliario, pues las primeras son fuente de información de éste; y se establece que en los documentos a ser inscritos con posterioridad a aquel otro documento referido al mismo bien inmueble, no se necesitará mencionar nuevamente o repetir ni la ubicación, medidas y linderos del inmueble como tampoco

el número catastral, salvo que haya ocurrido alguna modificación con respecto a los datos antes mencionados.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Aristos (1975). *Diccionario Ilustrado de la Lengua Española*. Ramón Sopena, S.A: Barcelona, España.
- Bisquerra Rafael (1989). *Métodos de Investigación Educativa*. Barcelona: CEAC.
- Caicedo Escobar, Eduardo (2001). *Derecho Inmobiliario Registral, Registro de la Propiedad y Seguridad Jurídica*. Segunda edición. Fermis: Bogotá.
- Carral y de Teresa, Luis. (1970). *Derecho Notarial y Derecho Registral*. Porrúa, S. A., México, p.241.
- Castro Márquez (2003). *El proyecto de investigación y su esquema de elaboración*. Caracas: Uyapar.
- Código Civil de Venezuela (1982) Gaceta Oficial N° 2990 del 26/06/1982.
- Código de Comercio (1955) Gaceta Oficial N° 475 del año 1955.
- Constitución de la República Bolivariana de Venezuela. (1999) Gaceta Oficial N° 36.860 del 30/12/1999.
- Decreto con Fuerza de Ley de Registro y del Notariado. (2006) Gaceta Oficial N° 5.833 del 22/12/2006.
- Enciclopedia Microsoft® Encarta® 2002. © 1993-2001 Microsoft Corporation.
- González J, Manuel y Otros (1997) *Temas de Derecho Registral y Práctica Forense*. Kelran C.A.: Caracas.
- Hernández, Fernández y Baptista (2003). *Metodología de la Investigación*. México, Editorial, Mc.Graw-Hill.
- Hernández Gil, Antonio. 1987 *Obras Completas*. Madrid: Espasa-Calpe. Tomo I.
- Lacruz Berdejo José Luis (2001). *Elementos de Derecho Civil III Bis. Derecho Inmobiliario Registral*, Dickinson.
- Méndez C. (2001). *Metodología de la Investigación*. McGraw Hill.México.
- Messineo Francisco (1954). *Manual de Derecho Civil y Comercial*. Tomo II. Traducción Dr. Santiago Sentis Melendo.

- Osorio, Manuel (1986). *Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales*. Heliasta, S.R.L.: Buenos Aires, Argentina.
- Radbruch Gustav (1993) *Introducción a la Filosofía del Derecho*, Segunda Edición. Fondo de Cultura Económica: México.
- Roca Sastre, Ramón (1968). *Derecho Hipotecario*. Tomo II. Bosch Casa Editorial S.A.: Barcelona.
- Roca Sastre, Ramón y Roca-Sastre Muncunill, Luis (1979). *Decreto hipotecario*, 78 ed. tomo 1, Bosch, Casa Editorial, S. A., Barcelona. p. 531
- Sabino Carlos (2002). *Metodología de la investigación*. Caracas: Editorial Panapo.
- Sala Político-Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia. Decisión N° 01574 de fecha 28 de noviembre de 1996. caso C.A. ADMINISTRADORA CATANESA.
- Tamayo y Tamayo, M. (1998). *El Proceso de la Investigación Científica*. 3<sup>era</sup> Edición. Cali, Colombia. Editorial Limusa.
- Torres y Zorrilla (1992). *Guía para elaborar la tesis*. México: McGraw-Hill.
- Universidad Nacional Experimental Libertador. (2003). *Manual de Trabajos de Especialización y Maestría y Tesis Doctorales*. Caracas.
- Urdaneta Fontiveros Enrique (2003). *Estudios de Derecho Inmobiliario-Registral*. UCAB: Caracas, Venezuela.
- Vivar Morales, Elena. (1998) *La inscripción Registral de la Propiedad Inmueble en el Perú*. Lima: Fondo Editorial Pontificia Universidad Católica del Perú. Tomo I.

