



**UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL TÁCHIRA
VICE-RECTORADO ACADÉMICO
DIRECCIÓN GENERAL DE ESTUDIOS DE POSTGRADO**

**LOS SISTEMAS DE FOLIO REAL Y FOLIO PERSONAL
EN EL DERECHO COMPARADO**

Autor: Norma Haydée Bustos Pérez
Tutora: Rosa Alba Parada Contreras

San Cristóbal, Mayo de 2011



**UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL TÁCHIRA
VICE-RECTORADO ACADÉMICO
DIRECCIÓN GENERAL DE ESTUDIOS DE POSTGRADO**

**LOS SISTEMAS DE FOLIO REAL Y FOLIO PERSONAL
EN EL DERECHO COMPARADO**

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

Autor: Norma Haydée Bustos Pérez
Tutora: Rosa Alba Parada Contreras

San Cristóbal, Mayo de 2011

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

APROBACIÓN DEL TUTOR

En mi carácter de Tutora del Trabajo de Grado presentado por la ciudadana Norma Haydée Bustos Pérez, para optar al grado de Especialista en Derecho Registral, cuyo título es **LOS SISTEMAS DE FOLIO REAL Y FOLIO PERSONAL EN EL DERECHO COMPARADO**, considero que dicho trabajo reúne los requisitos y méritos suficientes para ser sometido a la evaluación correspondiente.

En la Ciudad de San Cristóbal, a los dieciocho días del mes de Mayo de 2011.

Rosa Alba Parada Contreras

C.I 4.000.539

ÍNDICE GENERAL

APROBACIÓN DEL TUTOR.....	p.p iii
ÍNDICE GENERAL.....	iv
LISTA DE CUADROS.....	v
RESUMEN.....	vi
INTRODUCCIÓN.....	1
CAPÍTULO	
 I. EL PROBLEMA	
1.1. Planteamiento del problema.....	3
1.2. Objetivos de la investigación.....	7
1.2.1. Objetivos Generales.....	7
1.2.2. Objetivos Específicos.....	7
1.3. Justificación.....	7
1.4. Alcances.....	9
1.5. Limitaciones.....	10
 II. MARCO TEÓRICO	
2.1. Antecedentes de la investigación.....	12
2.1.1. Antecedentes Históricos.....	12
2.1.2. Antecedentes vinculados con Congresos y Similares.....	16
2.2. Bases teóricas.....	20
2.2.1. El Derecho Comparado.....	20
2.2.2. Los orígenes y evolución del Derecho Comparado.....	22
2.2.3. Aplicación e Importancia del estudio del Derecho Comparado en la formación del Derecho Registral.....	25
2.2.4. Consideraciones sobre las Técnicas Registrales.....	26
2.2.4.1. Sistema de Folio Real.....	26
2.2.4.2. Sistema de Folio Personal.....	29
2.2.5. Principios registrales que informan el sistema de folio.....	30
2.2.6. El sistema registral y aplicabilidad del folio real y folio personal.	39
2.2.7. Precisiones sobre la aplicación del folio real y folio personal en algunos Países de Latinoamérica.....	47
2.3. Definición de Términos Básicos.....	58
 III METODOLOGÍA	
3.1. Tipo de investigación.....	60
3.2. Diseño de Investigación.....	61
3.3. Técnica para la Recolección de Datos.....	62
3.4. Procedimiento, Análisis e Interpretación de la Información.....	64
 IV ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LA INFORMACIÓN	
4.1. Sistema de Folio Real y Folio Personal.....	66

4.2. Principios que Informan el Sistema de Folio Real y Folio Personal....	68
4.3. Aplicación del Folio Real y Folio Personal en Países Latinoamericanos.....	71
IV CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	77
5.1. Conclusiones.....	77
5.2. Recomendaciones.....	79
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	82

LISTA DE CUADROS

CUADRO	pp.
1 Sistema de Folio Real y Folio Personal.....	67
2 Principios Registrales que Informan el Sistema de Folio Real y Folio Personal.....	69
3 El Sistema de Folio Real y Folio Personal en el Derecho Comparado	72
4 Resumen del Sistema de Folio Real y Folio Personal en el Derecho Comparado.....	75

UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL TÁCHIRA
VICE-RECTORADO ACADÉMICO
DIRECCIÓN GENERAL DE ESTUDIOS DE POSTGRADO

**LOS SISTEMAS DE FOLIO REAL Y FOLIO PERSONAL EN EL
DERECHO COMPARADO**

Autora: Norma Haydée Bustos Pérez

Tutora: Rosa Alba Parada Contreras

Año: 2011

RESUMEN

El estudio es de tipo cualitativo, descriptivo, documental, con el objeto de analizar la aplicación de los sistemas del folio real y folio personal a la luz del derecho comparado. Los elementos de estudio se identifican en la definición de los sistemas de folio real y folio personal, principios que informan ambos sistemas y la importancia de la aplicación del sistema del folio real y folio personal en el derecho comparado. Se concluyó que el folio real y personal, es considerado como: negocio jurídico, versa sólo para bienes inmuebles, historial jurídico de bienes, con la implementación del folio real electrónico las técnicas registrales se suman a la modernidad digital; a su vez, el folio personal, se asume cuando se trata de personas naturales o jurídicas, típico del registro civil y mercantil. En cuanto a los principios que informan el sistema de folio real y personal, se fundamentan en la rogación, legalidad, publicidad, prioridad, especialidad, consecutividad y fe pública registral, los cuales brindan seguridad jurídica al colectivo cuando se aplican con eficacia porque el interesado tendrá la garantía que sus derechos no serán violentados. Con respecto a establecer la importancia de la aplicación del sistema del folio real y folio personal en el derecho comparado, con especificidad en algunos países latinoamericanos; éstos aplican ambas técnicas, con pocas diferencias; además, hay tendencias significativas de avance hacia la modernización como es la tecnología emergente digitalizada, excepto el caso de Perú. Entre las recomendaciones, se sugiere el manejo del folio real y personal en función con las necesidades sociales y tecnológicas actuales, extensivo a todos los países latinoamericanos; a los funcionarios ser efectivos en la aplicación de principios; a los investigadores, pautar líneas de investigación para profundizar en el análisis de los elementos pautados en el presente estudio.

Descriptores: Folio Real, Folio Personal, Derecho Comparado.

INTRODUCCIÓN

En virtud de los cambios tecnológicos emergentes durante las últimas décadas, conlleva a discutir por diferentes organismos nacionales e internacionales una serie de medidas dirigidas a llenar vacíos institucionales, a modificarlos e implementarlos si no satisfacen las necesidades presentes. De este modo, ante sistemas rígidos e inflexibles, paradigmas no contestes con el dinamismo de la vida actual, constituyen dificultades que impiden la avanzada social y jurídica.

Por tal razón, uno de los propósitos de las instituciones, como es el caso de los Registros, consiste en romper paradigmas tradicionales en el manejo de la inscripción de bienes y derechos, haciéndose uso constante de las herramientas que emergen diariamente en virtud de la innovación y tecnología; además, se tomen como apoyo para el desempeño de la actividad registral efectiva y eficiente, que coloca en marcha un ciclo que procura impulsar, de manera gradual las tareas que anteriormente eran relacionadas tediosamente.

Es preciso señalar, en algunos sistemas registrales y notariales signados por la idea y la práctica de llevar manualmente los libros y protocolos de los documentos que constituyen, modifican o extinguen los derechos inscribibles de los ciudadanos, organizados según los nombres de los propietarios, sintiéndose la vulnerabilidad de las transacciones, pues están expuestas a la alteración y forjamiento, la doble titulación y a los peligros de la simulación; además, es evidente, la cantidad de transacciones en aumento y el incremento de las dificultades de certificación e inscripción hacia la demanda predominantemente urbana.

En este marco, analizar constructos como el sistema del folio real y folio personal, puede tener una importancia significativa si se trata a la luz del derecho comparado, porque se adentra con carácter metódico la labor del comparatista, en virtud de una exposición diferenciada de los distintos elementos, pero con la idea puesta en la búsqueda de subyacentes analogías, entre otros referentes.

Cabe destacar, que en la mayoría de los países del mundo se aplica o tiende a

ejercer el sistema de folio real, que implica un sistema traslaticio basado en la presencia de un sistema de catastro territorial, el cual permite una hoja de vida por cada propiedad, de manera que cuando ésta se transfiere, en tal folio, se registra el título traslaticio de dominio, dejándose constancia del o los nuevos dueños. Por su parte, en el sistema registral de folio personal, el registro, a diferencia del anterior, no toma como referencia el inmueble ni bien alguno, sólo documentos inscritos previa transcripción íntegra de su texto en los protocolos o libros destinados al efecto, tomando como protagonistas de la relación registral a las personas que intervienen en el mismo y no a los bienes. Éste sistema abre una partida registral por persona natural o jurídica.

Bajo éste señalamiento, algunos países aplican los sistemas indicados; otros, configuran ambas técnicas registrales a ser utilizadas en la práctica registral, razón que impulsa el interés en llevar a cabo un tipo de investigación cualitativa, descriptiva, documental, con el objeto de analizar la aplicación de los sistemas del folio real y folio personal a la luz del derecho comparado.

En función con lo señalado, y con fines de organizar la presentación del estudio, éste se estructuró en varios capítulos. El capítulo I, implica el planteamiento del problema, objetivos de la investigación, justificación, alcance y limitaciones; capítulo II, se refiere al marco teórico, conformado por los antecedentes (históricos, investigativos y relacionados con congresos y similares), además, se desarrolla las bases teóricas; el capítulo III, hace referencia a la metodología, ésta contiene apartados sobre el tipo de investigación, diseño de investigación, técnica o instrumento de recolección de datos, procedimiento, análisis e interpretación de la información; capítulo IV, se realiza un análisis e interpretación de información; y el capítulo V, contiene las conclusiones y recomendaciones. Se agrega las referencias de consulta textual y digitalizada.

CAPÍTULO I

EL PROBLEMA

1.1. Planteamiento del Problema

El Derecho Registral Comparado es la confrontación de las soluciones dadas por los distintos países a un problema unitario, produciéndose un “paralelismo institucional” que brinda seguridad jurídica garantizada con la institución registral. En algunos casos, podrá hablarse de “paralelismo funcional”, cuando otros elementos coadyuvan con la institución registral para lograr la seguridad jurídica.

Aceptada la existencia del paralelismo institucional, ha de procurarse un “comparatismo de acercamiento”, que deje de ser una búsqueda de diferencias entre las legislaciones para convertirse en invención de los principios comunes, valorando equilibradamente el propio derecho e imponiendo un necesario movimiento de convergencia basado en la unidad del espíritu humano y la cooperación internacional que logre la armonización o aproximación.

De este modo, la labor del comparatista ha de consistir en la exposición diferenciada de los distintos sistemas pero con la idea puesta en la búsqueda de subyacentes analogías. Para lograr la finalidad de seguridad y garantía que constituye la esencia de la institución registral, los países, sin excepción, han organizado su propio sistema de registro inmobiliario mediante un conjunto armónico de principios que producen la necesaria seguridad al tráfico de los bienes inmuebles y los otros derechos reales susceptibles de inscripción registral. En este sentido, la doctrina habla de “sistemas hipotecarios”, “sistemas de ordenación jurídica de la propiedad inmueble”, “sistemas inmobiliarios”, “sistemas registrales”, entre otros.

Según De Cossio (1986) los sistemas registrales se trata de:

...un conjunto armónico de principios que aspira producir, mediante la institución del registro de la propiedad, la necesaria seguridad al tráfico de los bienes inmuebles y la constitución de relaciones reales sobre los mismos, ofreciendo con ello, sólidas bases en qué asentar el crédito hipotecario. (p. 72).

Es decir, versa acerca de un conjunto de normas, reglas, principios concernientes al derecho registral que aseguran el tráfico de bienes inmuebles y las garantías que se vinculan con éstos, cuando se inscribe como acto de competencia entre las partes en una jurisdicción determinada. En el sistema registral, es oportuno tratar los sistemas más importantes que orientan las técnicas registrales, propósito del presente estudio.

Según Sanz (1945) se trata de: “conjunto de normas que regulan las formas de publicidad de los actos de constitución, transmisión, etc., de los derechos reales sobre fincas, y las garantías de ciertos derechos personales o de crédito a través del Registro de la propiedad”. (p.108). El citado autor prefiere hablar de sistema hipotecario cuando se refiere a este aspecto. Se trata del ordenamiento normativo-jurídico inherente al registro de la propiedad, cuyos efectos civiles desarrollan las inscripciones practicadas en el mismo.

Tomando en cuenta ambas definiciones anteriores, se determina los “sistemas registrales inmobiliarios” como las técnicas jurídicas diferenciadas, utilizadas en el Derecho Comparado para organizar, formal y materialmente, la publicidad inmobiliaria a través del Registro de la Propiedad.

Cabe destacar, que con fines de acelerar el crecimiento económico y el desarrollo social, durante los últimos años se discute en el ámbito internacional y local en varios Estados, una serie de medidas dirigidas a llenar vacíos institucionales, a modificarlos e implementarlos si no satisfacen las necesidades presentes. Sistemas rígidos e inflexibles, concepciones no contestes con el dinamismo de la vida actual, conservatismo y tradicionalismo han sido y siguen siendo las dificultades que impiden el avance social. En algunos sistemas registrales y notariales signados por la idea y la práctica de llevar manualmente los libros y protocolos de los documentos que constituyen, modifican o extinguen los derechos inscribibles de los ciudadanos,

organizados según los nombres de los propietarios, es el caso del Sistema de Folio Personal, el cual se siente la vulnerabilidad de las transacciones, pues están expuestas a la alteración y forjamiento, a la doble titulación y a los peligros de la simulación y es evidente, además, la cantidad de transacciones en aumento y el incremento de las dificultades de certificación e inscripción hacia la demanda predominantemente urbana.

En algunas oficinas de registro, aún cuando hay una tendencia a la modernización, aún se conserva un sistema computarizado obsoleto, que genera gastos elevados para su debido mantenimiento; además, poco cuentan con el recurso humano preparado para llevar adelante la operatividad del mismo sistema de registro; por tanto, en algunas localidades, se lleva a cabo un trabajo manual tradicional, a fin de inscribir y certificar derechos reales.

Entre las causas de las situaciones especificadas, se tiene en que algunos países aún no se preparan para contar con una población numerosa que requiere necesariamente realizar negociaciones a ser registradas; por otra parte, evidentes dificultades para asumir el reto de nuevas tecnologías que producen un impacto emergente en el manejo del sistema registral, con especificidad en la conducción del folio real y personal. Hay quienes justifican esta posición señalando que en años anteriores, la población local no era numerosa y probablemente hubiera un conocimiento entre las partes para la realización de un negocio jurídico directo, relacionado con bienes inmuebles.

De persistir estos hechos, es probable que se incremente los problemas que delimitan los bienes inmuebles. En efecto, países como Venezuela, para mencionar un ejemplo, se evidencia algunas situaciones que generan conflictividad, en virtud de la identificación física del inmueble, tal como lo acusa Franco-García (s.f), quien refiere que éste hecho, conlleva cierta inexactitud de linderos, incluso, en medidas superficiales; además puntualiza, que por tanto:

...se han originado múltiples litigios judiciales, belicosidad social entre vecinos, y deterioro de la producción agrícola, por los inconvenientes que se originan hacia las posibles facilidades crediticias que se niegan o se

demoran en exceso por la inseguridad jurídica que plantean (p. 20).

Lo anterior, permite establecer soluciones mediante algunas recomendaciones dirigidas a quienes asumen funciones públicas relacionadas con el sistema registral de los distintos países, para que se preserve el sistema de folio real y su debida modernización, con la aplicación de tecnología de punta para dar soluciones efectivas, a situaciones implícitas en el proceso de registro de bienes; de este modo, se pueda contar con Registros Públicos confiables que garanticen la persecución de los derechos reales, según el caso y su respectiva publicidad, a fin de afianzar una mayor seguridad jurídica en los ciudadanos y ciudadanas.

Por consiguiente, es vital realizar el cambio de la técnica o procedimiento registral por uno que permita mejorar el control y persecución de los bienes inmuebles y demás derechos reales; implementándose así un sistema que permite centralizar las transacciones en relación al inmueble, constituyéndose en el elemento menos cambiante de la trilogía objeto, sujeto y derecho. En la mayoría de los países del mundo se aplica o se tiende a aplicar el Sistema 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” por cada propiedad, de tal manera que cuando ésta se transfiere, en tal folio se registra el título traslativo de dominio, dejándose constancia del o los nuevos dueños.

1.1.1. Formulación del Problema

Dada la problemática existente, en el estudio se formula el problema bajo las siguientes interrogantes: A manera general: ¿Qué aspectos hacen referencia sobre el análisis en la aplicación de los sistemas del folio real y folio personal a la luz del derecho comparado?.

La sistematización se traduce en las interrogantes que a continuación se enuncian:

¿Cuáles son los términos definitorios concernientes al sistema de folio real y folio personal según los diversos teóricos?.

¿Qué principios que informan el sistema de folio real y folio personal según referentes jurídicos internos?

¿Cuál es la importancia de la aplicación del sistema del folio real y folio personal bajo la perspectiva del derecho comparado en algunos países latinoamericanos?

¿Qué conclusiones y recomendaciones se desprenden del análisis producido sobre la aplicación del sistema de folio real y folio personal?

1.2. Objetivos de la Investigación

1.2.1. Objetivo General

Analizar la aplicación de los sistemas del folio real y folio personal a la luz del derecho comparado.

1.2.2. Objetivos Específicos

1. Definir los sistemas de folio real y folio personal según los diversos teóricos.
2. Mencionar los principios que informan el sistema de folio real y personal según referentes jurídicos internos.
3. Establecer la importancia de la aplicación del sistema del folio real y folio personal en el derecho comparado, con especificidad en algunos países latinoamericanos.
4. Indicar conclusiones y recomendaciones implícitas del análisis de la aplicación de los sistemas del folio real y folio personal.

1.3. Justificación

Es importante conocer la influencia del Derecho Comparado en la formación de los distintos sistemas registrales, especialmente cuando se aborda el tema del folio real

y personal, debido a la imposibilidad que se tiene de acudir a la opinión pública, al sentimiento general o la voz del pueblo, pues la institución registral es, esencialmente, un producto de la técnica jurídica y no de la costumbre.

Cabe destacar, que el Derecho Comparado es una disciplina o método de estudio del Derecho que se basa en la comparación de distintas soluciones que ofrecen los diversos sistemas jurídicos para los mismos casos planteados; no es propiamente una rama del Derecho. Por este motivo, el Derecho Comparado puede aplicarse a cualquier área del Derecho cuando se pretende analizar contenidos específicos; tal es el caso del análisis del folio real y folio personal en la perspectiva del Derecho Comparado.

La utilidad del Derecho Comparado es variada, tanto para la doctrina como para la jurisprudencia y el legislador. La doctrina jurídica estudia con detenimiento casos de otros ordenamientos para realizar su estudio y comentario del derecho vigente. La jurisprudencia en ocasiones acude al Derecho Comparado para interpretar las normas jurídicas; en este sentido se trata de aplicar una analogía amplia, a nivel internacional, para interpretar la ley interna. El legislador en muchas ocasiones toma ideas y modelos del exterior, para implantarlos en nuevas leyes que buscan solucionar problemas que se plantean localmente. En virtud de los señalamientos realizados, el estudio denominado “Los Sistemas de Folio Real y Folio Personal en el Derecho Comparado”, adquiere vital relevancia porque se configura un análisis sobre los puntos focales implícitos en ese orden en concordancia con los objetivos planteados.

En el orden de su justificación, se asume un carácter teórico, metodológico y práctico. En su esencia teórica, surge la inquietud de la investigadora por tratar teóricamente los elementos de estudio versados en la posición de diversos estudiosos sobre los sistemas de folio real y folio personal en la configuración de supuestos definitorios; además, el señalamiento de los principios que informan el sistema de folio; y con razonada justificación, indagar la importancia de la aplicación del sistema del folio real y folio personal en el derecho comparado, con especificidad en algunos países latinoamericanos.

Bajo el carácter metodológico, se utiliza una metodología cualitativa, que

puede aportar a otros investigadores un camino en la conducción de estudios similares que aborden otros elementos de importancia. Es decir, se justifica porque brinda la oportunidad de conocer métodos, procedimientos, sistemas y técnicas para la revisión y aplicación de fuentes que analizar evidencias de lo que se estudia con el fin de establecer conclusiones relacionadas con el objetivo de la investigación.

En su justificación práctica, en virtud del interés de la investigadora para la formulación de recomendaciones que contribuya a la solución concreta de situaciones que promueven deficiencias en la aplicación del sistema de folio en algunos países.

1.4. Alcances

La aplicación del Derecho Comparado en la formación del Derecho Registral ha sido decisiva, ya que pocas disciplinas jurídicas han tenido un estudio tan intenso del Derecho Extranjero y de las experiencias de otros países para su creación. La modernización tecnológica abre el camino a las instituciones del sector público ofreciendo posibilidades de adaptación del ordenamiento jurídico a los notables cambios de hoy como el acceso a las nuevos métodos, sistemas y tecnologías para alcanzar la automatización, dándosele prioridad a la seguridad jurídica en aquellas instituciones que requieren cambios profundos en el orden estructural, como lo es el campo que ocupa el presente estudio.

Esa “representación comparatista del Derecho Registral” tiene como base la existencia de un problema común a todas las legislaciones como es la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, lo que hoy alcanza a otros bienes, que por su naturaleza, se acogen a los efectos benefactores de la publicidad jurídica.

Por otra parte, dada la naturaleza del acto registral, éste reside en la necesidad de protección jurídica de los bienes y derechos reales y la eliminación del riesgo derivado de la ineficacia de los pactos y contratos, por lo que el uso del método del sistema de folio real constituye un avance que permite evitar la existencia de registros múltiples y retardados, lo que brinda al usuario seguridad jurídica al momento de inscribir y dar fe

pública a sus bienes y derechos reales.

Desde una visión investigativa, el estudio no sólo pretende dar respuesta a las interrogantes reseñadas en la formulación del problema, se pretende generar un mayor conocimiento sobre la precisión del folio real y personal; además, del carácter reflexivo por parte de investigadora, cuando introduce elementos de análisis en el discurso realizado para la presentación de la temática sobre la importancia de la aplicación del folio real y personal en los distintos países en concordancia con los avances sociales y tecnológicos producidos durante las últimas décadas.

1.5. Limitaciones

Precisar las limitaciones de la investigación implica tomar en consideración los factores que pueden generar la falta de viabilidad del estudio; para ello, se debe revisar con formulación lógica los elementos externos e internos que conducen al logro o no del producto investigativo. En tal sentido, una limitación importante radica en la escasa producción de textos de consulta que traten sobre el folio real y el folio personal, razón que condujo a indagar fuentes digitalizadas para ampliar el contenido analizado.

Esa escasa producción literaria se advierte con especificidad en el estado actual del sistema registral y notarial en distintas legislaciones, en el sentido de presentar dificultad en su marco jurídico conceptual dado que no contempla mecanismos dinámicos y eficientes que garanticen una verdadera publicidad de los bienes registrados y una adecuada seguridad jurídica de los mismos. Adicionalmente, los registros públicos para la propiedad y demás bienes y derechos reales son instituciones que no han avanzado con la necesaria flexibilidad para acomodarse a las crecientes necesidades de seguridad en el tráfico inmobiliario, a las mayores demandas de numerario, al correcto conocimiento estadístico de los bienes nacionales, entre otros, con lo cual, restringe su estudio por parte de quienes pueden contribuir con su conocimiento en el estudio de algunas materias en el Derecho Registral; caso concreto,

el folio real y personal.

En otras palabras, por ser el estudio del Derecho Comparado en la formación del Derecho Registral y la aplicación de los distintos sistemas registrales en las distintas legislaciones un tema novedoso, se presenta la limitante de no encontrarse suficiente material de consulta en los que se pueda documentar la presente investigación.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

La información recogida para el marco teórico proporcionará un conocimiento profundo de los elementos de estudio que le da significado a la investigación. Es a partir de este conocimiento sobre el objeto o temática, como pueden generarse nuevos conocimientos que permiten realizar inferencias sobre la problemática existente. Bajo éste apartado se indican los antecedentes y las bases teóricas.

2.1. Antecedentes de la investigación

En este capítulo se insertan las consideraciones sobre referentes previos, que avalan la presente investigación, y se pretende con ello, dar un aporte significativo al tema relacionado con los Sistemas de Folio Real y Folio Personal en el Derecho Comparado, presentándose antecedentes históricos, investigativos y otras actividades como conferencias y comunicaciones, de relación directa con el estudio, y que proporcionan orientaciones a la investigadora con el tema que se aborda.

2.1.1. Antecedentes históricos

Los primeros intentos de publicidad registral encuentran su génesis en una solicitud de las Cortes de Madrid de 1528, a partir de la cual se dicta la Real Pragmática en 1539, la cual establecía que las ciudades o villas que fueran cabeza de jurisdicción, debían llevar un libro identificado como Registro de Censos y Tributos,

en los que se registran los contratos de censos e hipotecas.

Con las Leyes de Indias, se reguló a los escribanos, quienes debían de reunir una serie de requisitos para ser nombrados por el Reino de Castilla. Su función era resguardar en su poder un registro de todas las escrituras, autos e informaciones públicas que ante ellos se otorgarían.

A su vez, en la Ley de Hipotecas Española de 1861, se enuncian una serie de principios rectores y se le otorga al Registro una estructura organizativa de oficina pública, donde las inscripciones se realizaban en libros y cuyo acceso era público. Se divide el registro en una sección de hipotecas y otra relativa al dominio, y se sigue un sistema de folio real, donde en una hoja se plasma las características de cada inmueble.

Si se parte de la convencional distinción entre sistemas registrales latinos, germánicos y anglosajones parece lo más procedente acometer el estudio del que puede considerarse como sistema- tipo dentro de cada grupo. La doctrina no duda en señalar como tales al francés, al alemán y al australiano.

En el caso del Sistema Francés, antes de la Revolución las transmisiones y gravámenes se formalizaban sin publicidad; durante la Revolución, dos Leyes de 1795 y 1798, imponen la transcripción de las transmisiones para ser oponibles a terceros y establecen para las hipotecas los principios de publicidad y especialidad.

El Código Civil de 1804, supone una regresión al consagrar la transmisión de la propiedad por el simple consentimiento y suprimir la necesidad de la transcripción. Respetó, en cuanto a las hipotecas, la necesidad de inscripción. La Ley de 1855 o Ley de Transcripciones, significó una vuelta al sistema registral de la Revolución, por la necesidad de fomentar el crédito hipotecario y dar seguridad a la actuación del Banco hipotecario, imponiendo la inscripción para hacer posible la oponibilidad. El Decreto del 30 de octubre de 1935 amplió la publicidad registral a las transmisiones “mortis causa”, particiones y sentencias judiciales.

El Sistema Alemán, hacia el siglo XII sustituyen la tradición ritual por la formalidad de insertar el acta de investidura judicial o el documento negocial en un Registro público, aunque el inmediato antecedente del moderno Registro se encuentra en Munich, con el establecimiento del sistema de folio real, hacia 1484. Con la

recepción del derecho romano, el régimen inmobiliario germánico sufre un grave quebranto, dividiendo a la doctrina científica entre los que exigen tradición e inscripción para la transmisión del dominio y los que consideraban suficiente la tradición.

En el siglo XVII se produce el resurgimiento del Derecho Alemán y aparecen de nuevo los Registros Inmobiliarios; el Edicto de 1693, crea el “Libro Jurídico Catastral”, en el que se inscribían las fincas, las hipotecas y sus titulares y se declaraba nulo todo acto adquisitivo no inscrito. Federico Guillermo II, promulga en 1783 una “Ley Común Hipotecaria” en la que el Decreto prusiano formuló el principio esencial de todo sistema hipotecario de desenvolvimiento técnico, es decir, reputar como verdadero y único propietario al que tenga inscrito su título.

El Código Civil de 1794, recogió un sistema ecléctico considerando como modos de adquirir tanto la entrega como la inscripción. No obstante formuló el principio de la fe pública registral tal como pasaría al artículo 34 de la primera Ley Hipotecaria de 1861, es decir, con la omisión del requisito de la onerosidad en la adquisición del tercero.

En el Sistema Australiano, ante todo, rige el Derecho Inglés. Se ha dicho, incluso, que el derecho inmobiliario australiano es más inglés que el derecho vigente en Inglaterra, pues se aplica el derecho inglés anterior a 1928, fecha en que se le concedió el poder legislativo. En Australia, todo inmueble es propiedad de la Corona, de modo que sobre un inmueble sólo puede tenerse un “state”, distinto del inmueble mismo; no hay propiedad sino tenencias.

Sir Robert Richard Torrens, que había trabajado muchos años como empleado de aduanas marítimas, fue aplicar el sistema de Registro de Buques a los inmuebles, copiando, al menos en parte, las normas de la “Merchant Shipping Act” de 1854, en la Ley fundamental que es el Acta de Propiedad de Australia del Sur, del 27 de enero de 1858. El propio Torrens difundió el sistema en su obra “The South Australian System of conveyancing by Registration of Title”.

En 1860, se introduce en Nueva Zelanda; en 1862, en Tasmania; en 1867, en las Islas Fitji; y en Papúa en 1889. Rige además, en Canadá, Honduras Británicas, Ceilán,

Jamaica, Trinidad y Tobago, África Oriental, Uganda, Estados Malayos Federados e Islas Leeward.

2.1.2. Antecedentes Investigativos

Uno de los antecedentes investigativos se atribuye a Rivera (2009) quien realizó un estudio descriptivo y exploratorio, con el objetivo de determinar los fundamentos jurídicos para la modificación del folio real sobre el registro de bienes inmuebles, en La Paz, Bolivia, cuyo autor presenta precisiones desde una perspectiva de la realidad, avalado por fundamentos fácticos y empíricos. La metodología se fundamentó en una metodología aplicada, se utilizó el método deductivo. Por otra parte, se empleó la entrevista a juez registrador de derechos reales, técnico responsable del sistema de registro de derechos reales, profesionales con conocimiento en relación al objeto de estudio. Entre las conclusiones se tiene que hay necesidad de modificar datos consignados en el folio real sobre el registro de bienes inmuebles, éstos deben de amplia interpretación para todo usuario, sin considerar la formación o nivel cultural. Además, el derecho registral, es importante y con trascendencia en el hacer social, por tanto, asume un alcance relevante en la relación social conforme a la visión de derecho real tiene un alcance importante en las relaciones sociales; pero, su aplicación conforme la visión de Derechos Reales no se ajusta a la realidad social, en consecuencia poco satisface su finalidad de servicio a la sociedad.

También se concluye que el folio real constituye un documento único otorgado al propietario en función con la normativa en materia de Derecho Registral como es el Reglamento de inscripción en Derechos Reales; por otra parte, la publicación de cancelación en virtud de restricciones y gravámenes a la titularidad de dominio en el Folio Real, afectan a los derechos de la intimidad de las personas, e igualmente, permite la presunción de insolvencia del titular ante organismos financieros y particulares.

Del mismo modo, gran parte de la población manifiesta una percepción

favorable en cuanto a la aceptabilidad del Folio Real negativa, en razón a que los datos que se consignan y evidencian son técnicos, éstos poco se pueden interpretar, es una información poco comprensible. Luego, la técnica del folio personal (registro único sobre personas) se aplicó en el pasado con mayor frecuencia en el Registro por Libros y la Tarjeta de Propiedad; pero siguen vigentes, hasta que se digitalice la información. Hoy no se permite el registro con la técnica de folio personal.

Entre otros aspectos, se recomendó viabilizar la apertura de oficinas zonales en el medio rural, para generar una confluencia masiva de personas, permitir al usuario realizar registros en cualquier lugar del país, capacitar al personal y además adecuarse el sistema Temis, para poder permitir el Despacho inmediato de determinados tramites que no requieren mucho tiempo, asignar matriculas directas al comprador en urbanizaciones y propiedad horizontal en edificios nuevos.

2.1.3. Antecedentes relacionados con congresos y similares

Para analizar los Sistemas de Folio Real y Folio Personal en el Derecho Comparado se debe hacer referencia, aunque sea breve, de una serie de estudios, congresos y clasificaciones que son la base para la comprensión del tema.

Movimiento internacionalista del moderno Derecho Registral

Por iniciativa del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial de Argentina, se celebra en 1972, en la ciudad de Buenos Aires, el Primer Congreso Internacional de Derecho Registral. Este congreso sancionó la llamada “Carta de Buenos Aires” y creó el Centro Internacional de Derecho Registral (CINDER), para el estudio y la difusión de la disciplina.

Su importancia radica en el acercamiento de los distintos sistemas registrales inmobiliarios. En sucesivas convocatorias no sólo se ha superado el tradicional concepto restringido del Derecho Registral como derecho identificado con la seguridad

jurídica exclusiva de los bienes inmuebles, sino que se ha tratado de la formulación de unos principios comunes de ordenamiento, respetando las especialidades de las legislaciones nacionales y tratando de consagrar lo que se ha llamado el “patrimonio común de principios teóricos y técnicos”.

Centro Internacional de Derecho Registral

El Primer Congreso Internacional de Derecho Registral (Buenos Aires, 1972), crea el Centro Internacional de Derecho Registral, el cual según su Acta Fundacional (aprobada en Buenos Aires el 2 de diciembre de 1972 y modificada en Roma el 8 de noviembre de 1982), es una organización independiente, de estructura abierta y de carácter internacional, al que podrán incorporarse las instituciones académicas o profesionales que se relacionen con la especialidad registral. Sus principales fines son: promover y fomentar el estudio de temas y cuestiones relacionadas con la registración y convocar los Congresos Internacionales de Derecho Registral.

Congresos Internacionales de Derecho Registral

A partir del Primer Congreso (Buenos Aires, 1972), se han celebrado numerosas reuniones internacionales, partiendo de las recomendaciones contenidas en la “Carta de Buenos Aires”. Una relación más detallada de los temas y cuestiones tratados en los Congresos Internacionales de Derecho Registral, celebrados hasta el momento es la siguiente:

Primer Congreso: Buenos Aires - Argentina, 1972: trató dos temas: los principios jurídicos de la publicidad inmobiliaria y las técnicas de la registración, contenidos en forma de “*Declaración*”, integrante de la Carta de Buenos Aires.

Segundo Congreso: Madrid - España, 1974: desarrollo un triple temario:

1. Proyecto de Ley Uniforme de los Registros Jurídicos de Bienes.
2. Folio Real, base física de la finca y mecanización del Registro.
3. La certificación registral con reserva de prioridad.

Tercer Congreso: San Juan de Puerto Rico – Estados Unidos, 1977:

desarrolló el siguiente temario:

1. Principios básicos relativos a los Registros Jurídicos de Bienes Muebles.
2. la propiedad horizontal y el estado de prehorizontalidad.
3. instrumentación de los derechos inscribibles en los diversos sistemas registrales.

Cuarto Congreso: Ciudad de México - México, 1980: también se trataron tres temas:

1. la función registral frente a la función judicial y la función administrativa.
2. Registro Inmobiliario y Catastro.
3. la publicidad inmobiliaria y la planificación urbanística.

Quinto Congreso: Roma – Italia, 1982: desarrolló un cuádruple temario:

1. La publicidad registral de los conjuntos inmobiliarios.
2. Aspectos financieros del derecho real de hipoteca.
3. La adquisición de bienes por parte de extranjeros.
4. La inexactitud registral.

Sexto Congreso: Madrid - España, 1984: se propusieron los siguientes temas:

1. Registración de las limitaciones del Derecho Público al derecho de propiedad y de bienes de dominio público.
2. El derecho de superficie y el registro.
3. El leasing inmobiliario y sus repercusiones jurídicas.
4. El derecho como condicionante de la técnica de proceso de datos.

Séptimo Congreso: Rio de Janeiro - Brasil, 1987: se estudiaron cuatro temas:

1. La propiedad con titularidad temporal compartida: su registración.
2. Registración de negocios jurídicos condicionales y fiduciarios.
3. Asientos definitivos y provisionales.
4. Parcelamiento de tierras urbanas y rurales.

Octavo Congreso: Buenos Aires - Argentina, 1989: temas tratados:

1. La función del registrador y la seguridad jurídica.
2. Informática, seguridad jurídica y responsabilidad del registrador.

3. Hipoteca mobiliaria.

Noveno Congreso: Torremolinos – Málaga - España, 1992: se desarrollaron los siguientes temas:

1. La protección registral en los negocios inmobiliarios.
2. Libre circulación de capitales y su incidencia en el crédito hipotecario: la Comunidad Económica Europea y otras comunidades internacionales.
2. El registro mercantil o de comercio: seguridad jurídica y publicidad.

Décimo Congreso: París - Francia, 1994: temario:

1. La función de la hipoteca en el sistema financiero.
2. Principios fundamentales de la hipoteca.
3. El registro mercantil o de comercio: seguridad jurídica y publicidad.

Décimo Primer Congreso: Lisboa - Portugal, 1996: se trataron los siguientes temas:

1. la primera inscripción en los registros jurídicos.
2. La creación de nuevas fincas o lotes como consecuencia de procesos urbanísticos.

Duodécimo Congreso: Marrakech - Marruecos, 1998: los temas tratados son:

1. La inmatriculación inmobiliaria como herramienta de desarrollo.
2. Breve diccionario en español, francés, inglés y alemán de los términos más utilizados en el Derecho Registral.

Décimo tercer Congreso: Punta del Este - Uruguay, 2001: se discutieron los siguientes temas:

1. Garantía de los derechos reales mediante el sistema de registro y el sistema de seguro.
2. La publicidad registral y el derecho a la intimidad.
3. Continuación de los trabajos sobre formación del diccionario de términos básicos de Derecho Registral.

Décimo Cuarto Congreso: Moscú - Rusia, 2003: temario:

1. La relación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro, la Administración

Fiscal y demás Administraciones Públicas.

2. El registro de la propiedad como instrumento de protección y desarrollo de los derechos fundamentales del ciudadano.

Décimo Quinto Congreso: Fortaleza - Brasil, 2005 y Décimo Sexto Congreso a celebrarse en Valencia – España, durante los días 20 a 22 de mayo de 2008: de los cuales no se ha podido acceder a los temarios.

2.2. Bases Teóricas

2.2.1. El Derecho Comparado

Cuando se toman constructos como el folio real y el folio personal, el derecho comparado adquiere relevancia porque se determina de qué manera se establecen las pautas en los distintos lugares y/o épocas, a objeto de identificar la caracterización común o similar y las diferencias que entre ellos existen, y generar conclusiones acerca de tales institutos normativos que son parte de la cotidianidad en materia registral.

Según Aymerich y otros (2003):

El derecho comparado es aquella parte de la ciencia jurídica que se ocupa del estudio del sistema jurídico de varios países analizándolos como modelos de respuesta a problemas jurídicos definidos en términos generales, es decir, en abstracción del Estado concreto en que se planteen...cabe hacer comparaciones de normas, instituciones o decisiones jurisprudenciales concretas, o cabe hacer comparaciones de los ordenamientos jurídicos tomados en su conjunto”. (p. 28).

Sin duda, el derecho comparado tiene como propósito el estudio de normas o contenidos en distintos lugares que sirven de referente para su aplicación en países, los cuales pueden presentar similitudes cuando se comparten sin distinción su normativa, y/o diferencias, en el sentido de distanciarse la intencionalidad en cada país que es objeto de análisis.

Cuando se habla de los aportes del derecho comparado, Sirvent (2002) refiere: "El derecho comparado es una disciplina que confronta las semejanzas y las diferencias de los diversos sistemas jurídicos vigentes en el mundo con el propósito de comprender y mejorar el sistema jurídico de un Estado determinado en orden a aproximarlos". (p. 1). Según la citada autora, se trata de verificar semejanzas y diferencias establecidas en el contenido objeto de discusión, con fines de buscar el mejoramiento del mismo; en efecto, mediante la actividad reflexiva o comprensiva que el investigador puede desarrollar durante el ejercicio de la práctica investigativa.

En el orden del aporte, Monroy (2007), agrega que: "Dentro de un contexto de globalización...surge la necesidad de analizar mediante el derecho comparado, los diferentes sistemas jurídicos, en orden a aproximarlos y adoptar uniformidad...". (p. 289). Evidentemente, se busca confrontar diferencias y semejanzas para verificar su proximidad o no, con miras a mejorar, en este caso, la aplicación del folio real y folio personal, timándose los aciertos o desaciertos, a fin de perfeccionar tal normativa implícita en el derecho registral de los países objetos del examen o verificación de la institución estudiada.

Ahora bien, para entender la importancia del Derecho Comparado en la formación del Derecho Registral y su aplicación en los diferentes, Sistemas Registrales hay que tomar en consideración algunos tratadistas tradicionales, es el caso de de Santo Tomás, cuando asume que el derecho a la propiedad es un derecho divino, "...en el que hay que darle al hombre lo que es del hombre pero venido de Dios".

Según Pau (1995) sostiene: "pocas disciplinas jurídicas han tenido como base de su formación, un estudio tan intenso del derecho extranjero. El derecho comparado, sería la comparación de las soluciones dadas de los distintos países a ese problema unitario". (p. 82).

En opinión de De la Fuente (1972): "...hay unas notas esenciales que son comunes a todos los sistemas: la determinación de los derechos existentes sobre los bienes inmuebles y la oportunidad de procurar información a quien desee saber la situación jurídica de un inmueble determinado o la situación patrimonial de una determinada persona". (p. 61). Es decir, se trata del estudio de modo sistemático de las

instituciones jurídicas de los diversos países, con especificidad mediante legislaciones positivas vigentes y que apunta hacia el establecimiento de semejanzas y/o diferencias implícitas.

De acuerdo con los autores antes mencionados, se debe precisar que el derecho comparado no es una ciencia sino que constituye una importante, pero no descuidada disciplina jurídica que no solo estudia el derecho positivo o legislación, sino que estudia todas las fuentes del derecho, es decir, la legislación o derecho positivo son una de las partes o elementos del derecho, pero no es todo el derecho, sino que constituye solo una parte del mismo; muchos autores confunden el derecho con el derecho positivo. El derecho comparado consiste en la aplicación del método comparativo al derecho, es decir, el derecho nunca constituye algo acabado sino que es vida y en este orden de ideas es claro que se modifican las fuentes del mismo con los constante cambios ocurridos al interior del mismo.

Si se consideran las definiciones señaladas, se concluye que el derecho comparado es el estudio comparativo de instituciones y sistemas jurídicos de diverso lugares y épocas, con el fin de determinar las notas comunes y las diferencias entre ellos existentes, y derivar de tal examen conclusiones sobre la evolución de tales instituciones o sistemas y criterios para su perfeccionamiento y reforma

2.2.1.1. Los orígenes y la evolución del Derecho Comparado

Desde la antigüedad Aristóteles en su tratado sobre la política desarrollaría reflexiones propias en derredor del estudio comparado de 153 constituciones de ciudades griegas o barbarás, según el señalamiento de Lozza (1991), quien agrega que dentro del mismo perfil de indagación, Aristóteles y su escuela recogieron igualmente materiales análogos de pueblos no griegos en las llamadas costumbres barbarás de las que quedan pocos fragmentos. Así también y según una interpretación de la doctrina el mismo Ius Gentium sería el producto de un proceso comparativo con los derechos extranjeros.

En el Medioevo, el Derecho Romano se confronta con las costumbres locales de los pueblos, planteando, en alguna medida, un problema de comparación. Así lo destaca Constantinesco (1996), quien enfatiza que se trata de una fase precedente al siglo XIX, algunos grandes juristas, con sus estudios y la elaboración de conceptos jurídicos nuevos, constituyen al nacimiento del derecho comparado, pudiendo considerarse como precursores. Entre ellos cabe citar a Sir John Fortescue, quien en *De laudibus Legum angliae* compara al derecho continental francés con las instituciones políticas y judiciales de Inglaterra: seguido en los siglos sucesivos por otros juristas como William Fulbek y Francis Bacon, quienes tenían la manifiesta intención de indagar en todo lo que fuera útil para modernizar el common law.

El citado autor comenta, que el interés por el derecho extranjero se manifestara también en Estados Unidos sabiendo que Thomas Jefferson, padre de la Declaración de la independencia de Filadelfia de 1776, auspiciaba la incorporación del modelo jurídico francés. En efecto, entre los franceses debe destacarse la obra de Charles de Secondat, Baron de Montesquieu, quien contribuye de modo determinante a la evolución de los estudios de Derecho Comparado, desde el ámbito interno del ordenamiento del ordenamiento francés hasta el ámbito externo.

Será sobre todo en el *Esprit des lois*, pero, previamente, es en las *Lettres Persanes*, donde demuestra una particular aptitud hacia la comparación de las leyes y las costumbres de los pueblos. No se limita a resaltar las diferencias entre los derechos sino que intenta sacar a la luz las causas de tales diferencias, buscándolas dentro de las diferentes estructuras sociales, en la política, costumbres, la religión. De este modo, Montesquieu intuye que el conjunto de estos factores es el único que puede explicar las particularidades de las leyes y las reglas de cada país, cuyo conocimiento sería del todo insuficiente al cotejo de los textos legales.

Entre los precursores, asegura Constantinesco (1996), se destaca Montesquieu quien se destaca por su contribución metodológica, igualmente deben enumerarse estudiosos del calibre de Hugo Grotius (1583-1645), cuya cultura enciclopédica le permitía contrastar los diversos derechos de los pueblos en sus distintas fases históricas; Gottfried Wilhelm Leibniz (1646-1716), partiendo de una visión universal

de la historia, veía en la historia de los derechos de los pueblos la base principal del estudio del Derecho Comparado, refutando considerar al Derecho Romano como única fuente; Giovanni Battista Vico (1668-1744) perseguía la unidad entre el derecho natural y los principios jurídicos positivos, idea que sólo era posible sacar a la luz mediante la comparación jurídica.

Se trata de los precursores de una disciplina que debería esperar al siglo XIX para asumir las cualidades de un método científico o de una rama especial de la ciencia jurídica. Es solo entonces cuando se determina el conjunto de condiciones necesarias para la génesis del Derecho Comparado. La influencia de la Escuela de Heidelberg, con Kant, Hegel y Feuerbach se expresa como una alternativa a la rigidez de la Escuela Histórica de Savigny y Puchta.

En palabras de Constantinesco (1996), no se puede dejar de mencionar a Juan Bautista Alberdi, dueño de una gran erudición y conocimiento de los distintos sistemas constitucionales, de modo que ya en las “Bases” pasa revista a distintas constituciones como la de Massachusetts y Virginia, la Constitución de California, la constitución “portaliana” de Chile y la constitución de Bolivia, entre otras, a fin de poner de manifiesto las ventajas o inconvenientes en la adopción de uno u otro modelo o fuente.

Del mismo modo cabe citar a otro gran jurista: Dalmacio Vélez Sarsfield, quien recurría a un amplio conocimiento de los modelos jurídicos comparados en la redacción del Código Civil; como los aportes de los autores franceses en particular Domat y Poitiers, el Código Napoleón, el Esbozo de Freitas, el Código de Prusia y los antecedentes romanistas a través de la Escuela Histórica de Savigny y Ihering, sin por eso dejar de tener en cuenta la vigente legislación española, en especial a las “Partidas”.

En el recurrir a elementos de Derecho Comparado llevó a que grandes juristas recibieran injustas acusaciones de copia de normas, cuando en rigor eran hombres muy ilustrados que buscaban escribir las mejores normas para la nueva república, fuera la Constitución o el Código. Tales acusaciones en algunos casos dieron lugar a encendidas polémicas, como la que sostuvieron Alberdi y Sarmiento.

En el Congreso Internacional de Derecho Comparado, Saleilles (1900),

promovió jornadas en el mencionado Congreso, quien asegura que el derecho extranjero y la comparación entre ordenamientos están en el grado de conferir al ordenamiento interpretativo un termino de referencia objetivo; es decir, el Derecho Comparado actúa principalmente gracias a la mediación de la doctrina y de la jurisprudencia, las cuales pueden ofrecer indicaciones claras y reglas precisas a las técnicas de elaboración, de interpretación, de aplicación y de adaptación de la norma de derecho interno.

El citado autor destaca entre las finalidades del Congreso de Paris las siguientes: (a) promover el cotejo de problemas comunes entre estudiosos de los diversos ordenamientos jurídicos, partiendo de las ponencias sobre derecho nacional y, (b) afrontar y aclarar cuestiones sobre definición, método y papel que, dentro del panorama de las ciencias sociales, debe ser asignado al derecho comparado. Es precisamente esta intencionalidad cuando se establece el derecho comparado para establecer criterios sobre materia registral, caso del presente estudio.

2.2.1.2. Aplicación e importancia del estudio del Derecho Comparado en la formación del Derecho Registral

Es importante estudiar la influencia del Derecho Comparado en la formación de los distintos Sistemas Registrales, debido a la imposibilidad que se tiene de acudir a la opinión pública, al sentimiento general o la voz del pueblo, ya que la Institución Registral es, esencialmente, un producto de la técnica jurídica y no de la costumbre.

El Derecho Comparado es una disciplina o método de estudio del Derecho que se basa en la comparación de distintas soluciones que ofrecen los diversos sistemas jurídicos para los mismos casos planteados. No es propiamente una rama del Derecho. Por este motivo, el Derecho Comparado puede aplicarse a cualquier área del Derecho para realizar estudios específicos.

La utilidad del Derecho Comparado es variada, tanto para la doctrina como para la jurisprudencia y el legislador. La doctrina jurídica estudia con detenimiento casos de

otros ordenamientos para realizar su estudio y comentario del derecho vigente. La jurisprudencia en ocasiones acude al Derecho Comparado para interpretar las normas jurídicas; en este sentido se trata de aplicar una analogía amplia, a nivel internacional, para interpretar la ley interna. El legislador en muchas ocasiones toma ideas y modelos del exterior, para implantarlos en nuevas leyes que buscan solucionar problemas que se planean localmente. A continuación se trata las técnicas registrales circunscriptas al sistema de folio real y folio personal como referentes para pautar su caracterización desde la perspectiva del derecho comparado.

2.2.3. Consideraciones sobre las Técnicas Registrales

Tomándose en consideración que la técnica es el procedimiento o conjunto de ellos, cuyo objetivo consiste en el modo de llevarse los libros o tomos y/o fichas de inscripción en los diversos Registros, y en virtud de la existencia de diversas técnicas, para efectos del presente trabajo, se toma en consideración el folio real y folio personal por ser los de mayor utilidad en éste campo.

2.2.3.1. Sistemas de Folio Real

Uno de los sistemas de mayor aceptación en el derecho comparado es el folio real, tal como lo enuncia Morales (s.f), cuando puntualiza algunas precisiones sobre el carácter definitorio en el ámbito venezolano, quien concibe el folio real aquel que se designa en la elaboración de un resumen de cada acto o negocio jurídico registrable, bien sea mediante una previa transformación a formato digital, en el denominado asiento en concordancia con el principio de consecutividad, y con el objeto de generar garantía del tracto sucesivo de los bienes y derechos reales inscritos, tal como se desprende del articulado de la Ley de Registro Público y del Notariado (2006).

Se trata de una información que se debe actualizar, sin recurrir a la revisión de todo la historia de carácter documental del bien objeto de registro; además, se aplica a

bienes inmuebles y aquellos derechos reales que se relacionan con la propiedad de índole inmobiliario. Agrega que su aplicación se focaliza en zonas urbanas o rurales sujetos a levantamientos catastrales, caso contrario, es procedente el uso del sistema del folio personal. Según se desprende del anterior autor, el folio real responde a la inscripción de un negocio jurídico sujeto a ser registrado y garantiza el ejercicio del principio de consecutividad y tracto sucesivo, bien sea de bienes y derechos reales vinculantes con la propiedad inmobiliaria.

Por su parte, Vivas (2007), argumenta: “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”. (p. 1). El citado autor, determina el procedimiento a seguir para aplicar éste sistema registral y acota que cada inmueble contiene una ficha en la cual se inscribe de manera cronológica aquellos asientos presentados formalmente mediante documentos para su debida inscripción.

Por otra parte, indica algunas ventajas como el agrupar los asientos necesarios con respecto a un inmueble; con ello, se aplica sin dificultad el principio de publicidad registral, además, garantiza la materialización de la inscripción del inmueble sobre lo no inscrito.

Igualmente, refiere que aún cuando hay una variedad de definiciones doctrinales, sin embargo hay puntos de coincidencia como es de constituir un sistema práctico, moderno y seguro de inscripción de bienes porque se adhiere al objeto del inmueble de manera individualizada, con ello, se desplaza el denominado folio personal. En otras palabras, se trata de la inscripción de operaciones registrales sobre un mismo inmueble que garantiza, a modo de observar, el ejercicio de los principios registrales relativos con la inscripción.

En concordancia con los señalamientos realizados, Coloma (2009) argumenta que en el sistema del folio real, se apertura una sola partida registral por cada bien inmueble, o bien, por cada vehículo. Es el caso de una partida registral en la cual se inscriben todos los actos inherentes al inmueble objeto de registro, tales como

donación, demolición, licencia de obra, conformidad de obra, embargos, hipotecas. Se trata, según se desprende de anotaciones marginales que se realizan en un mismo documento sobre un bien, cuya trascendencia consiste en mantener efectos frente a terceros con respecto al contenido inscrito.

Es importante agregar algunas características que constituyen referentes implícitos en la definición de folio real. Para Vivas (2007), éste sistema emplea la inscripción, significa que el documento no es transcrito totalmente, se extrae o fundamental o trascendental, a fin de configurar el asiento registral; es decir, el protagonismo se centra en los bienes. Tales asientos se observan de manera cronológica o sucesiva; es decir, se atiende al historial de índole jurídico con relación al inmueble. Igualmente, se visualiza la aplicación de principios registrales, entre los que se destaca la publicidad, en virtud que dicha historia jurídica del bien, se haya asentado en un formato único, hecho que genera practicidad en el sentido de obtener información sobre el bien, sin indagar acerca del antecedente registral en registros múltiples. Con ello, se facilitaría la celeridad en la búsqueda de información en relación al bien.

Otra ventaja es el alcance tecnológico que hoy alcanza el sistema de folio real, que según el citado autor:

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 (p. 1).

Ciertamente, durante los últimos años, la automatización emerge de manera gradual para facilitar las tareas que anteriormente eran relacionadas tediosamente por las organizaciones, sin que las oficinas registrales estén ajenas a esa realidad; por tanto, la anotación automática es una necesidad porque produce beneficios en la aplicación de los principios registrales vinculantes y en el desenvolvimiento de cualquier sistema registral.

2.2.3.2. Sistemas de Folio Personal

Uno de los sistemas de actuación independiente con relación a la utilización del folio es el de carácter personal. Para Areán (1985), el sistema del folio personal tiene como característica fundamental el aperturar una partida registral, bien sea con relación a cada persona natural o jurídica. Se desprende de lo aseverado, que en esa unidad de registro configurada por asientos de inscripción, atiende a la persona natural, es decir, aquel o aquella, que ejerce derechos y cumple obligaciones a manera personal; o bien, como persona jurídica, concerniente a una empresa que ejerce derechos y cumple obligaciones; de eso se trata cuando el citado autor señala que el sistema de folio personal atiende la apertura de partida registral, bien sea en personas jurídicas o naturales.

En opinión de Vivas (2007) el folio personal se utiliza en aquellos contratos registrados, cuyo procedimiento requiere de una previa transcripción íntegra del texto a ser inscrito en libros o protocolos, configurándose las personas como protagonistas fundamentales de la relación registral intervinientes en el acto realizado. El citado autor, centra la atención en las personas; pero, según se entiende y en correspondencia con lo señalado en el apartado anterior, puede ser una persona natural o jurídica, quien solicita la transcripción de contratos en libros o protocolos. En todo caso, es la persona quien direcciona el acto para su inscripción en el respectivo registro.

Cuando Morales (s.f) hace mención al sistema de folio personal, enfatiza: “Este sistema se adopta para el Registro Mercantil y para el Registro Civil porque en ambos casos se está ante un registro de personas y resulta inaplicable el sistema de folio real”. (p. 1). Es decir, emergen distinciones notables con relación al folio real, en el sentido de precisar que el folio personal versa sobre el registro en el cual las personas mantienen una actuación fundamental para generar la inscripción bajo tal sistema.

Adicionalmente, Vivas (2007) argumenta que es esencial en este tipo de sistema registral versado en el folio personal, la organización de las anotaciones registrales, cuando toma un carácter clasificador a las personas, sean éstas naturales o jurídicas,

con lo cual emplea la transcripción como método válido para el respectivo registro. De acuerdo con los razonamientos que se han venido realizando, el folio personal se organiza de conformidad al nombre de las personas que solicitan el registro respectivo; sin embargo, durante los últimos años ha disminuido su utilidad, en virtud de constituir una técnica registral lenta e insegura, que atenta contra el principio de publicidad registral, en función del uso indebido de la misma, que podría operar durante el ejercicio del procedimiento de registro realizado.

2.2.4. Principios registrales que informan el sistema de folio

En el procedimiento de carácter registral, de manera similar a otros mecanismos para hacer valer los derechos con mayor efectividad, se siguen caminos rectores o principios que garantizan el acto que se desea inscribir frente a tercero, a fin de evitar la vulneración de los derechos e intereses que las partes suscriben, en principio, de buena fe. En este sentido, los principios registrales concuerdan con éste planteamiento, que impera en la inscripción de tales actos, por consiguiente, cuando se trata de informar acerca de los principios que rigen el sistema de folio real o personal según el caso, lógicamente, se atiende a gran parte de los principios registrales en términos generales.

Desde este punto de vista, los principios se toman como referentes o preceptos tal como lo enuncia Lamarra y Tenti (2003), son leyes o normas de conducta que están orientadas a la acción. Se consideran declaraciones propias del ser humano, que apoyan su necesidad de desarrollo, los principios son universales y se los puede apreciar en la mayoría de las doctrinas a lo largo de la historia de la humanidad. Se trata, de la búsqueda del valor que desde su origen se debe atribuir a la aplicación del sistema de folio real y folio personal, cuyo propósito es el acatamiento a tales principios que aseguren el interés legítimo de las personas.

En atención con el señalamiento de Vivas (2007), cuando trata el sistema de folio real y los principios registrales, hace mención a los siguientes: principio de

rogación, legalidad, publicidad, prioridad, especialidad, consecutividad, y fe pública registral, los cuales rigen la actividad registral, y por supuesto, la aplicación del sistema de folio en los términos del derecho registral. A continuación se enuncia cada uno de los principios señalados.

Principio de Rogación

Según la Revista de la Facultad de Derecho de México (1990), el principio de rogación representa una necesidad de solicitar un procedimiento registral a instancia del particular o la parte interesada; es decir, la rogatoria que se realiza para la inscripción, en ningún caso, procede de oficio o a voluntad del registrador; se trata de un acto de autonomía de voluntad del interesado (a) porque el particular inscribe de manera libre.

En Venezuela, éste principio se encuentra establecido en el Artículo 4 de la Ley de Registro Público y Notariado (2006), cuando enuncia: “La presentación de un documento dará por iniciado el procedimiento registral, el cual deberá ser impulsado de oficio hasta su conclusión, siempre que haya sido debidamente admitido”. Es decir, la rogación se inicia con la presentación del documento mediante una solicitud realizada por la parte que tiene interés en tal procedimiento; pero, su impulso es de oficio cuando el funcionario público (registrador o notario) admita tal rogatoria.

En opinión de Vivas (2007), tal impulso otorgado por la administración sigue una metodología procedimental hasta la conclusión del acto, bien se trate de inscribirse legalmente, o bien, ser inadmitido en razón de impedimentos de índole legal difícil de subsanar; de darse ésta última situación, sería notificado a la persona interesada, tal como lo contempla el Artículo 41 de la Ley de Registro Público y Notariado (2006), el cual se expresa a continuación:

En caso de que el Registrador o Registradora rechace o niegue la inscripción de un documento o acto, deberá hacerlo por acto motivado, en un lapso no mayor de treinta días siguientes a la presentación del mismo y notificará al interesado o interesada, de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos. El o los interesados,

la o las interesadas, podrán intentar, dentro de los quince días siguientes a su notificación, el recurso jerárquico ante el Servicio Autónomo de Registros y Notarías, el cual deberá decidir, mediante acto motivado, el recurso jerárquico dentro de un lapso no mayor de noventa días, confirmando la negativa o revocándola y ordenando su inscripción, si es el caso, quedando así agotada la vía administrativa. Si la Administración no se pronunciare dentro del plazo establecido se entenderá negado el recurso.

Es decir, en caso de insatisfacción por parte del interesado, éste puede solicitar, en concordancia con los recursos administrativos pautados por la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos, la cual establece, por ejemplo, el recurso jerárquico, y una vez agotada la vía administrativa, optar por la vía contencioso-administrativa.

Cuando se aplica éste principio en el sistema de folio, se atiende al procedimiento descrito, el cual se inicia a instancia de la parte, con acatamiento al principio de la voluntad de autonomía o libertad, que en palabras de Cabanellas (1996).

Entendida la libertad como autonomía individual, absoluta en el pensamiento, y mayor o menor según las relaciones surgidas de la convivencia social, ha movido a definiciones de juristas y legisladores. Envuelta en la anonimia, pero aureolada por notable perspicacia jurídica, los romanos decían: "Libertas est potestas faciendi id quod Jure licet" (La libertad es la facultad de hacer lo que el derecho permite).

Se desprende, que la libertad que impera en el principio de rogación como rector en la configuración del sistema del folio real, apunta hacia una autonomía para la toma de decisiones cuando acude al funcionario a realizar la petición para ejercer su interés en la inscripción de su documento.

Principio de Legalidad

Es uno de los principios que garantiza el estado de derecho y ejercicio de las prerrogativas encausadas en la legalidad de los actos, cuyo fin es permitir y garantizar que el registrador, una vez califique el documento susceptible de inscripción, no se

exceda del ámbito que la ley le atribuye. Para Faudos y otros (2008) cuando se argumenta la calificación registral, una actividad importante por parte del registrador consiste en el control de la legalidad de los documentos a ser inscritos en el registro, porque se precisa la práctica, suspensión o denegación del asiento solicitado por la parte actuante. Se trata de una calificación jurídica o registral fundamentada en el principio de legalidad, en el sentido de reunir requerimientos legalmente establecidos, haciéndose una valoración del documento a inscribir, por tanto, se considera que mediante la misma, el título, que sólo tenía efectos entre las partes otorgantes o intervinientes, asume una eficacia similar ante otros o terceras personas.

En Venezuela, éste principio se establece en el Artículo 8 de la Ley de Registro Público y Notariado (2006), en el sentido de expresar textualmente: “Sólo se inscribirán en el Registro los títulos que reúnan los requisitos de fondo y forma establecidos por la ley”. Tales pautas o normas deben ser manejadas por el registrador antes de denegar el asiento por ser improcedente subsanar aspectos de fondo, o suspender su inscripción por defectos que pueden ser corregidos, porque tal sometimiento a la legalidad vigente implica que salvo en casos excepcionales y establecidos en las normas, puede ser objeto de denegación por parte del funcionario registrador.

Principio de Publicidad

Igualmente, el principio de publicidad también se atribuye como criterio rector en materia del sistema de folio, que según Vivas (2007), su aplicación es simple cuando se averigua cuál es la trayectoria jurídica de un bien cuando se trata de la aplicación del folio real, en el sentido que no hay necesidad de solicitar varios tomos porque la historia del bien se encuentra en un folio único. Es decir, se trata de una actividad que tiende a conocer cuál es la vida del bien, además, protege el principio de seguridad jurídica que debe asistir todo acto.

Lo anterior se corresponde con la opinión de Morales (s.f) cuando sostiene que los Registros y Notarías deben garantizar el principio de publicidad registral, además,

“...la certeza y la seguridad jurídica de los bienes o derechos inscritos, otorgándoles la presunción de verdad legal, oponible a terceros”. (p.1). Además enfatiza que los asientos de carácter registral se encuentra bajo salvaguarda de los Tribunales, por consiguiente, generan efectos importantes, hasta tanto no se declare la inexactitud de los mismos.

En la Ley de Registro Público y Notariado (2006), el Artículo 9 pauta: “La fe pública registral protege la verosimilitud y certeza jurídica que muestran sus asientos. La información contenida en los asientos de los registros es pública y puede ser consultada por cualquier persona”. Cabe destacar, tal como se desprende del enunciado, cuando un asiento es público, se admitiría que cualquier persona puede estar enterada del contenido del mismo, en consecuencia, sería improcedente que individuo alguno alegue ignorancia o desconocimiento de tal inscripción.

Pero, comenta Vivas (2007):

Aunque en nuestro país 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. Sería recomendable analizar este articulado y sus motivaciones, con lo cual se pondría freno a muchas estafas y delitos relacionados con los bienes inmuebles, dada la información que se maneja en los registros.

También argumenta el citado autor, que actualmente, cuando se hace referencia al folio real electrónico, la protección en relación a la alteración de títulos no es procedente, porque el interesado consulta una pantalla donde tiene acceso a los títulos, pero, sin posibilidad de efectuar alteraciones en su contenido. Es decir, se trata de un procedimiento registral que también adquiere seguridad jurídica, aún cuando su fuente sea de carácter digital. Lo cierto, es que mediante el principio de publicidad, se puede obtener información sobre los bienes o personas en general, inscrita en los folios

correspondientes, como parte del acceso a la información registral que se debe garantizar a todo ciudadano y ciudadana.

Principio de Prioridad

Este principio, promulga el derecho que se adquiere en virtud de la fecha de inscripción en el registro público, incluso, se extiende a su hora y fecha de presentación. Según Albácar (1996) se cumple el apotegma jurídico "prior in tempore in jure"; es decir, primero en el tiempo es el más poderoso en el derecho.

En palabras de Escriche (citado por Ortiz, 2008) el término prioridad es: "anterioridad de una cosa respecto de otra o en el tiempo o en el orden" (p. 2). Se trata de conceder prioridad a la fecha de presentación del título al registro. Argumenta Ortiz, que tal prioridad desde un punto de vista sustantivo o material, distingue aquella preferencia de superioridad o excluyente, de la de rango o de grado. En el primer caso, se da en aplicación de derechos incompatibles entre sí, con ello, se opera la relegación, preterición o exclusión por el derecho previamente inscrito de aquel incompatible que pretende seguirle en el ingreso registral. Luego, la preferencia de rango o de grado, opera con referencia a derechos compatibles, porque concurren sobre la misma cosa, es el caso por ejemplo de las hipotecas cuando se constituye dos o más veces sobre un mismo bien.

Por otra parte, el citado autor sostiene que desde un punto de vista formal, la prioridad constituye un reflejo de cuanto acontece, porque compromete la conducta por parte del registrador, en el sentido de exigir la no inscripción de derechos incompatibles de fecha anterior, o bien, obligándole a que lleve a cabo los asientos según el tiempo de presentación de los títulos a registro, cuando es el caso de identificar la prelación de rango entre derechos compatibles entre sí.

Ahora bien, en la Ley de Registro Público y Notariado (2006), Artículo 5 establece: "Todo documento que ingrese al Registro deberá inscribirse u otorgarse con prelación a cualquier otro presentado posteriormente, salvo las excepciones establecidas en esta Ley". Significa, que en el sistema de folio real en Venezuela

también se rige por éste principio, el cual indica un sistema de prelación, y se atribuye mayor derecho aquel que ingrese en la primera oportunidad, con lo cual cuenta con un enunciado sencillo a ser entendido por las partes actuantes.

Por su parte Vivas (2007) argumenta que se aplica el principio desde la presentación del documento ante el registro; esto es, se trata de asumir responsabilidad de preservar el principio de prioridad ante otro que se registre posteriormente al primero. Según el citado autor, versa sobre títulos sobre un mismo bien, porque se trata del folio real; caso contrario, de realizarse una interpretación estricta de la norma, generaría dificultades en el orden registral. Por otra parte, hay evidencia de seguridad en la operación registral porque de aplicarse correctamente, se evita la doble titularidad. Significa que de ingresar otro documento vinculado con el bien registrado en su primera oportunidad, los sucesivos no serán inscritos.

Principio de Especialidad

Según Roca Sastre (1997), este principio se denomina igualmente de determinación y su objetivo consiste en individualizar los derechos inscritos en relación a los bienes y personas; por consiguiente, pauta que cada inscripción se lleve a cabo en folio separado. Según el citado autor, tal principio se caracteriza por considerar un criterio particularizado, singularizador y de especificación.

Un sentido amplio es señalado por Pérez (citado por Guevara, 1986), quien destaca: "...el principio de especialidad busca la determinación exacta de los Derechos Reales inscribibles y la organización del Registro Sobre la base de la unidad registral finca". (p. 239). Pero, en un sentido estricto se circunscribe a una hoja registral propia para cada bien. Este principio de determinación, busca, trátese de un sentido amplio o estricto, individualizar los derechos en función con los bienes y personas, donde la figura del folio se encuentra implícita en cada inscripción que se realice de manera independiente.

Tal principio, según la Ley de Registro Público y Notariado (2006), se asegura en el Artículo 6 cuando señala: "Los bienes y derechos inscritos en el Registro,

deberán estar definidos y precisados respecto a su titularidad, naturaleza, contenido y limitación”. La norma es clara y no queda duda cuando se desprende que el principio de especialidad se configura en virtud del supuesto de resultar coincidente dos alternativas para la aplicación del folio registral, debe aplicarse la especial sobre la general, es decir, se debe identificar el inmueble en función con las características peculiares, propietarios, tipo de acto, contenido y otras características, para su debida inscripción, por ejemplo, según el sistema de folio real.

Principio de Consecutividad

Según lo señala Vivas (2007), se denomina también tracto sucesivo y se refiere al encadenamiento de los títulos, aunado a una secuencia de los derechos registrales que apunta hacia la seguridad que debe caracterizar al sistema de folio real, cuando se observa que en un folio único se expresa la diversidad de situaciones de índole jurídico que caracteriza un bien (su historia) desde su inicio hasta la extinción respectiva. Agrega que tal ventaja no es evidente en el caso del folio personal, porque sus transcripciones se efectúan en distintos tomos; además, se ordena, encadena o relacionan sólo mediante notas marginales. Cabe destacar, que el principio de consecutividad o tracto sucesivo permite que al utilizar el sistema de folio real, su inscripción respaldo acredita el origen primario de los bienes, con lo cual se comprobaría la titularidad sucesiva de quienes adquieren tal bien.

En principio en mención se establece en el Artículo 7 de la Ley de Registro Público y Notariado (2006), en los siguientes términos:

De los asientos existentes en el Registro, relativos a un mismo bien, deberá resultar una perfecta secuencia y encadenamiento de las titularidades del dominio y de los demás derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones y extinciones. (s.n).

Se desprende de la norma, que todos los asientos sobre un bien debe guardar un encadenamiento u orden, cuya correlación entre los actos registrados deben ser

coherentes; es decir, hay que guardar la debida correspondencia entre el contenido de los asientos y la realidad jurídica existente.

En opinión de Roca Sastre (1997), el principio de tracto sucesivo asume un carácter formal, en virtud de estar impuesto por una norma que no es precisamente pertinente con el Derecho Inmobiliario Registral Material, se trata de una pauta normativa de índole formal, porque su suma al procedimiento de inscripción y se direcciona en razón al Registrador, cuando insta que cierre el libro de inscripciones a aquellos títulos que no cumplan con el principio de consecutividad o tracto sucesivo.

En otras palabras, se exige que el registrador establezca que los sucesivos actos inscribibles relacionados con un bien, figuren en el contenido del folio respectivo de manera enlazado o concatenado, y significa, mantener un orden regular de los titulares registrales sucesivos, sigan los unos a los otros convenientemente encadenados y organizados.

Principio de Fe Pública Registral

Acerca de éste principio, si bien no se incluye en los principios registrales pautados en la Ley de Registro Público y Notariado (2006), sin embargo se desprende de varias disposiciones que torga la fe pública en actos autorizados por el registrador. Así lo señala Vivas (2007) quien argumenta:

Nuestra vigente Ley de Registro Público no contempla expresamente este principio y eso debido a que se trata del efecto principal que produce la actividad registral desarrollado a lo largo de la ley, protegiendo al tercero que adquiere un derecho o un bien de buena fe, de manos de su titular registral. (p. 1).

Agrega el citado autor, que la fe pública consiste en la facultad delegada por el estado en el notario o registrador o funcionario judicial, con fines de legalizar y autorizar actos para otorgar su fe pública, en consecuencia, afectos ante terceras personas. Se trata de la figura del fedatario, por cuanto es el estado quien le atribuye tal competencia para cumplir con las normas legales para su elaboración.

También agrega que éste principio se desprende del Artículo 39 de la Ley de Registro Público y Notariado (2006); es decir, cuando se menciona que: “ El Registrador o Registradora expedirá certificaciones sobre todos los actos y derechos inscritos, su descripción, propietarios, gravámenes, negativas registrales, cargas legales y demás datos”.; también, en el Artículo 40, el cual preceptúa lo siguiente: “ El Registrador o Registradora titular está facultado o facultada para ejercer la función calificadora en el sistema registral”. En estos dos referentes normativos, se desprende la aplicación del principio de fe pública registral cuando se trata de verificar y garantizar el contenido expresado en la página o folio utilizado para inscribir los bienes.

Es decir, a través de la fe pública, el contenido implícito en el folio correspondiente, garantiza al tercero de buena fe de las consecuencias que una declaración judicial de nulidad o inexactitud podría generarle; en tal caso, no perjudicará sus derechos cuando actúa de buena fe; luego, gozará de la precisión de exactitud e integridad inscrita en el folio correspondiente.

2.2.5. El sistema registral y aplicabilidad del folio real y folio personal

En un sentido lato (amplio) se señala que los Sistemas Registrales constituyen el conjunto de reglas, principios del derecho registral y administrativo, que se relacionan entre sí y forman un cuerpo único, con objetivos específicos y jurisdicción dentro del ámbito nacional de un Estado. En este marco referencial, hay tres sistemas fundamentales que facilitan la comprensión de la temática de estudio; entre éstos se tiene el Sistema Francés, Sistema Alemán y Sistema Australiano, acogidos en varios países, de allí su importancia para la aplicación del folio real y folio personal.

El Sistema Francés

Una de las características predominantes en el sistema registral Francés es su

connotación facultativa, en el sentido que los derechos reales se constituyen en virtud del acuerdo entre las partes, previa a su inscripción. Para Fazio de Bello (1998) el sistema francés adquiere una eficacia extra registral; es decir, los derechos reales sobre bienes inmuebles se produce al margen del registro, se trata de un acuerdo entre partes, de transmisión consensual del dominio, porque la voluntad es suficiente para transmitir la propiedad; por tanto, la publicidad es prioridad para su oponibilidad frente a terceros.

La citada autora también argumenta:

Opera el sistema de folio personal, pues se abre el registro a cada uno de los titulares del derecho real. Se produce el efecto relativo de la publicidad conocido como tracto sucesivo, que exige que esté inscripto el derecho del transmitente para que se pueda publicar el del adquiriente. El registrador hace un examen de las formas del documento, no de su legalidad (p. 19).

Es decir, se fundamenta en un sistema de folio de carácter personal como uno de los elementos que le caracterizan; por tanto, cada titular del derecho real registra el mismo; además, se adiciona como obligatorio el principio de publicidad, inoponibilidad de lo no inscrito; es decir, no puede ser oponible la propiedad de otro derecho real no registrado al titular de tal derecho.

Según Calvo (1993), el sistema registral francés que data de 1855, no recibe de manera directa derechos reales, actos o contratos, sólo documentos o títulos en un sentido formal; es decir, el denominado registro de documentos; el registro produce efectos declarativos o de publicidad, no efectos constitutivos o convalidantes; no operan principios de fe pública y legitimación registral; la inscripción de hipotecas o privilegios es voluntaria. Es decir, se trata del predominio de un sistema de folio personal centrado en la actividad del individuo, no del derecho real en concreto.

Por su parte, la Asociación de Estudios de Derecho Inmobiliario Registral (s.f), cuando hace mención a los estudios de derecho comparado relativo al Sistema Registral Francés, indica que utiliza una técnica de registración de folio o fichero personal, sin perjuicio de la llevanza de un fichero inmobiliario, para facilitar las buscas de fincas. Dentro de estas fichas reales, cabe distinguir entre las fichas

“inmobiliarias”, que solamente se refieren a las fincas urbanas, y las fichas “parcelarias”, que valen para todo tipo de fincas, rústicas o urbanas, pero siempre que estén situadas en Municipios sometidos al Catastro renovado. Jurídicamente, este fichero tiene un simple significado instrumental y externo a la publicidad.

Para la Asociación de Estudios de Derecho Inmobiliario Registral (s.f), las fichas de índole personal de propietarios, se organizan según los municipios y contienen ciertas formalidades, entre las que se destaca los datos de identificación del propietario; en su encabezamiento se indica el nombre del municipio y el del titular de los derechos, con su fecha de nacimiento. En el cuerpo de la ficha se destaca una primera parte dedicada a los inmuebles urbanos, localización catastral y designación de cada finca, además, se remite a las fichas reales; una segunda parte, se refiere a los inmuebles de carácter rural y se incluye solo la referencia catastral de cada parcela (sección y plano); la tercera, que también versa sobre inmuebles de índole rural, toma referencias de aquellos actos inscritos sobre las fincas.

Para aclarar, las fichas de inmueble corresponden a las fincas urbanas; pero se abre una de ellas por cada bien. En el caso de inmuebles divididos figura una ficha general para la totalidad y una ficha particular para cada fracción de los mismos. El encabezamiento incluye la localización catastral y la designación del inmueble y el cuerpo de la ficha se divide en una parte dedicada a recoger las formalidades referentes al bien y otra a recoger, en su caso, la división de la finca.

Igualmente, Sancho (1968), argumenta que en el sistema Francés, se observa una pluralidad de registros, de folio personal, de transcripción y eficacia negativa del asiento; significa que hay inoponibilidad del documento no registrado, al que se tiene acceso al registro. Añade el citado autor, que no obstante, para 1921, los títulos no se transcriben, es el caso del conservador de hipotecas (registrador) quien conforma volúmenes de los documentos similares. De este modo, en 1955, se establece el denominado doble fichero, trátase de personas o fincas. Es así como todos los documentos se encuadernan en concordancia con un orden de entrega.

Cabe destacar, que el registro correspondiente no garantiza su propia exactitud; pero, un sentido de seguridad se traduce que los actos de su transmitente no transcritos,

en su caso, no podrían serle opuestos. En otras palabras, éste sistema no asume que el tradens sea el dueño como garantía positiva; caso contrario, se trata de un carácter negativo, en virtud que se desprende de la falta de un asiento de enajenación o gravamen otorgado por el tradens a otro, que no ha vendido o hipotecado a este otro. Aún cuando conste en el registro la configuración de un negocio adquisitivo, la condición de su titular (tradens), se debe indagar por el accipiens; ésta situación se desprende en virtud que tal registro, bajo el sistema francés, no hace valer el asiento como exacto o verídico, sino a hacer que no existan, frente a las transcritas, las enajenaciones que no aparecen en él. De acuerdo con el autor antes citado, el sistema francés se caracteriza por la diversidad registral, inoponibilidad, poca garantía de su exactitud, adolece del principio de legitimación y fe pública registral, la inscripción es voluntaria y carece de publicidad.

En su aplicación, este sistema sigue el sistema de folio personal, sin perjuicio de que se lleva un fichero inmobiliario para facilitar la búsqueda de fincas, se toma la buena fe como constitutivo de seguridad y protección ante terceros, se archiva el título transcrito y se presume que la transcripción es exacta. Es decir, en el sistema registral Francés, los derechos reales tienen la particularidad que se constituye fuera del registro y su transcripción se traduce en efectos contra los terceros; además, no todas las personas pueden acceder al contenido de las transcripciones, porque se verifica en el mismo el principio de publicidad. Por otra parte, organiza un sistema de registro como requisito de oponibilidad, en cuanto a los efectos derivados de la registración, se utiliza la técnica de la transcripción, archivo o colección en los asientos, adopta el principio de la publicidad registral cerrada o de *numerus clausus* de actos y derechos inscribibles.

Sistema Alemán

Cuando se parte de un panorama histórica, es preciso mencionar que hacia el siglo XII, los pueblos germánicos sustituyen la tradición ritual (entrega de ramas,

terrones de tierra, entre otros) por la formalidad de insertar el acta de investidura judicial o el documento negocial en un Registro Público (libros territoriales), aunque el antecedente inmediato del moderno registro se encuentra en Munich con el establecimiento del Sistema de folio Real hacia 1484. Luego, es en el siglo XVII que se produce el resurgimiento del Derecho Alemán, apareciendo de nuevo los registros inmobiliarios; así, el Edicto inspirado por el gran elector Federico Guillermo, en 1693, crea el Libro Jurídico y Catastral, en el que se inscribían fincas, hipotecas y titulares; además, se declaraba nulo todo acto adquisitivo no inscrito.

Posteriormente, Guillermo II, promulga en 1783, la Ley Común Hipotecaria en la que se reputa como verdadero y único propietario al que tenga inscrito su título. Entre las principales aplicaciones y características del Sistema Alemán se menciona: La organización del registro con efectos de presunción de exactitud, plena protección de terceros e inscripción constitutiva; sigue el sistema de folio real sobre la base de abrir un folio o registro a cada finca, en el que se concentra todo su historial jurídico; adopta el sistema de inscripción o extracto de las circunstancias del título que ha de contener el asiento; es un registro de *numerus clausus*, en cuanto a los derechos inscribibles, que no sólo están tasados o limitados, sino son derechos tipificados y acuñados de tal forma que la voluntad no puede alterarlos; hay formulación de terminología técnica de las reglas básicas o principios registrales, es su esencia jurídica.

Este sistema también denominado germánico, según se explica en Asociación de Estudios de Derecho Inmobiliario Registral (s.f), es propio de Alemania, Suiza y Austria. Entre su caracterización, trata sobre un Registro de la Propiedad, característico o correspondiente con el sistema de folio real, cuya inscripción asume un carácter de índole constitutivo. Es básica para la descripción de un bien inmueble, por ejemplo, caso de una finca en el Catastro; de allí, que aún cuando los datos inscritos en el libro catastral no tienen un valor de índole jurídico; sin embargo, la cartografía catastral es eficaz en términos probatorios ante los órganos jurisdiccionales.

Este inmueble tiene importancia jurídica con responsabilidad registral y una realidad física, que se hace responsable el Catastro; por tanto, los datos físicos en

ambos organismos deben ser similares, a diferencia de casos suscitados en España, donde ambas descripciones (física y jurídica) pueden diferir tanto en el registro como en los datos catastrales. Así, el folio catastral, incluye datos del titular (nombre, apellido, nombre de nacimiento, fecha de nacimiento, partes en copropiedad y eventualmente el porcentaje, identificación del lugar; es decir, valor, denominación de la calle, número; además, la demarcación, número de parcela según el caso, extensión, población, valor, uso residencial, industria, agricultura, entre otros, clasificación legal del suelo, entre otras formalidades. Significa que el sistema Alemán utiliza para los bienes inmuebles el referente de folio real; es decir, hay una organización sustentada en éste sistema que se establece para cada finca en particular. En cada uno se toman datos físicos, los derechos reales que trata, distintas transmisiones y los derechos reales que sucesivamente se han constituido; además, quien transmite, debe ser el titular del inmueble; por tanto, el principio de tracto sucesivo se evidencia sin discusión.

Lo anterior es corroborado por Coghlan (2002), quien admite que éste registro alemán sigue el sistema de folio real, sigue un orden estricto, pero no en los libros o ficheros auxiliares; versa sobre cada uno de los inmuebles, a cada finca se le abre una cuenta, donde se menciona la historia del bien, sus titulares o propietarios sucesivos. Entre las formalidades se destaca el poseer cada inmueble su hoja propia, recibe las relaciones reales (no las obligacionales) que tienen por objeto la finca; consta generalmente de un número de doce páginas. En el encabezamiento se aportan datos de identificación, luego, presenta tres secciones destinadas, la primera a las relaciones de propiedad; una segunda sección referida a las cargas y limitaciones en general, y la tercera sección versa acerca de los gravámenes e hipotecas.

Refiere el citado autor, que éste registro genera la garantía conducente a la manifestación propia; es decir, quien adquiere, se indica como dueño en el registro, quien su adquisición es válida; a su vez, se hace dueño, aún cuando el dato publicado en el folio adquiriera la valoración errónea. Cuando se adquieren derechos reales, solo es necesario un acuerdo sobre la transferencia; es decir, que se quiera transmitir y adquirir según acuerdos entre las partes; pero en principio no necesariamente se determina de similar modo en los libros, porque el consentimiento del afectado por la

inscripción, puede ser sustituido por la condena a prestarlo, a fin que se practique un nuevo asiento. En otras palabras, lo válido es un acuerdo entre las partes, como una tradición justa, con lo cual no se precisa de la validez de un acto jurídico previo, sólo existir correspondencia entre las partes en cuanto a admitir y transmitir el dominio del bien.

Sistema Australiano o Torrens

Otro sistema registral de vital importancia se denomina Australiano o Torrens. En la fuente denominada Estudios de Derecho Comparado (2011), se informa que la región de Australia se encuentra conformada por una federación en el ámbito del Commonwealth, con seis Estados: Queensland, Nueva Gales del Sur, Victoria, Australia Meridional, Australia Occidental y Tasmania; además de la federación el Distrito Federal (Canberra) y el Territorio del Norte. En esta región geográfica, se emplea el Sistema Torrens, Sir Robert Torrens, quien aplicó un sistema de inmatriculación de barcos a los bienes inmuebles, se denominó también Ley de la Propiedad de Australia del Sur de 27 de enero de 1858.

En la mencionada fuente, refiere que el registro de fincas utiliza el folio real, cuyo libro-registro se configura mediante la compilación de certificados de título y las concesiones de la Corona (Crown Grants). Cabe destacar, que hay un Registro para cada Estado; además del registrador general, cuenta con técnicos en topografía y mediciones planimétricas, asesoramiento y verificación jurídica. Dichas inmatriculaciones son clasificadas en los libros según el orden correspondiente; además, se caracteriza por constituir un carácter abierto, en el sentido que cualquier interesado examina libros y pide notas de asientos registrados. Por otra parte, se distingue los folios digitales y los folios manuales; en el primer caso, se trata de un folio del Registro que se archiva en el ordenador; luego, los de carácter manual, se archiva en mueble destinado para ello.

Según Calvo (1993), es denominado sistema del acta Torrens porque su creador el irlandés Sir Robert Torrens, presentó un proyecto sobre tal materia, siendo aprobado

y sancionado el año 1858. Tal sistema con distintas adaptaciones se extendió a Brasil (1818-1890), Túnez (1885 y 1886), Inglaterra (1875 y 1897), numerosos Estados de los Estados Unidos de Norteamérica, entre otros. Es decir, algunos países latinoamericanos como el caso de Brasil, ha adoptado el sistema australiano antes mencionado.

El citado autor, puntualiza que éste régimen o sistema no asume un carácter de publicidad como todo sistema registral debe asumir; además, los registros llevados a cabo mediante la transmisión inmobiliaria es de carácter personal, porque se llevan por nombres de personas que obligan a los propietarios a su conocimiento. Por otra parte, pauta como características las siguientes: (a) Constituye un registro que no es receptor de derechos reales directamente, o actos, contratos generadores; sólo se trata de documento o título en un sentido formal; (b) carece de efectos convalidantes o constitutivos; es declarativo o de publicidad; (c) adolece de principios de legitimación y fe pública registral; (c) la inscripción de hipotecas o privilegios es voluntaria; (e) títulos no se oponen a terceros, aún cuando sea de fecha posterior. Estas precisiones indica que sus aplicaciones y características se centran con preferencia en el sistema de folio real y la técnica de inscripción y encasillado; adopta la fórmula de *numerus clausus* de derechos reales inscribibles; establece la presunción de exactitud del contenido del registro; la inscripción es constitutiva en las adquisiciones derivadas del negocio jurídico; aunque distingue entre el acto causal y el acuerdo real, no hay abstracción causal por producirse la unión del contrato obligacional y el consentimiento para la inscripción.

En resumen, el sistema australiano, responde a las aplicaciones y característica siguientes: Aplica el sistema de folio real, el registro se lleva por fincas, el folio real y el libro de registro se forman archivando los certificados de título y concesiones de la Corona; hay un duplicado del certificado de título, la inscripción-archivo o encuadernación va seguida de la entrega al interesado de un ejemplar con el certificado del título que es utilizable en lugar del libro registro o título real; la inscripción es constitutiva, la esencia del sistema es la sustitución de la transmisión por “*deed*” o título por la transmisión por registración; invulnerabilidad, presunción *iuris et*

de iure de validez, integridad, exactitud y posesión; fondo de seguro, indemnización a las personas que por aplicación del sistema hayan sido privadas de su propiedad.

2.2.6. Precisiones sobre la aplicación del Folio Real y Folio Personal en algunos Países Latinoamericanos

Cuando se aplica el derecho comparado, sin duda, hay que acudir a la identificación de los sistemas registrales, los cuales en el caso del folio real, tal como se desprende en su oportunidad, aplica el sistema Alemán y Australiano; luego, en el folio personal, se sigue o fundamenta en el sistema Francés. En el caso que ocupa la atención del estudio, la aplicación del folio real y folio personal se trata en algunos países, con especificidad ubicados en Latinoamérica, en virtud de constituir parte del objeto del estudio.

Para Gómez (s.f), el registro inmobiliario se desarrolló en América Latina a partir del año 1.528, es desde tal época, como se construyó de manera gradual las instituciones registrales como es la denominada pragmática del monarca Carlos III de 1.778, 1.767, las Cédulas Reales de 1.778, 1.783 y la Real Cédula de 1.802 de Carlos IV, finalmente se tiene La Novísima Recopilación de Leyes de España de 1.805 de Carlos IV.

Este posicionamiento, informa a manera de apreciar, cierta consideración histórica en la efectividad, publicidad y seguridad jurídica, en el manejo del folio real y folio personal; por tanto, cumplido requisitos de fondo y forma, hace que las técnicas registrales adquieran connotación en varios contextos geográficos que datan desde hace más de 400 años de historia. A manera de ver, en ésta precisión sobre el registro y lo concerniente al folio real y personal, se identifica algunos países como Venezuela, México, Argentina, Colombia y Perú.

Venezuela

Uno de los países latinoamericanos que han avanzado en materia registral es Venezuela. En palabras de Vivas (2007), con la nueva Ley de Registro Público y Notariado (2006), éste país se coloca: "...a la vanguardia mundial en cuanto a sistema registral y notarial se refiere". (pp.1). La misma, modifica alguna terminología, es el caso de sustituir la denominación subalterno, público, inmobiliario por la registros públicos.

En la mencionada Ley, Artículo 10 se establece la creación del Servicio Autónomo de Registros y Notarías (S.A.R.E.N), en vez de Dirección Nacional de Registros y del Notariado. El Artículo puntualiza que se crea tal servicio sin personalidad jurídica; el mismo, depende jerárquicamente del Ministerio del Interior y Justicia, quien de manera autónoma ejerce la planificación, organización, coordinación, inspección, vigilancia, procedimiento y control sobre todas las oficinas registrales y notarías en Venezuela. Este servicio también constituye otra innovación en el sistema registral del país.

El citado autor, refiere que en la ley derogada se prevé la implementación del sistema de inscripción de bienes inmuebles bajo el sistema de folio real; pero, la nueva ley lo desarrolla en los términos de efectuar un resumen de aquellos actos que son registrables con relación a los bienes inmuebles; los mismos, se inscriben en asientos digitales (historial), con la ventaja de acceder a la información registral de manera actualizada. Aclara el autor antes citado que las materias inscritas en el E Registro Mercantil y Registro Civil se utilizan bajo la denominación de folio personal, en virtud de constituir registros de personas, nombres o denominaciones.

Es decir, la Ley de Registro Público y Notariado, establece el folio real para materias vinculantes con inmuebles; mientras, aquellos registros sustentados en nombres o personas, se emplea el sistema del folio personal, propio del registro mercantil y civil, con ello, se realiza la distinción de ambos sistemas según distintos referentes jurídicos.

En concordancia con lo señalado, Morales (s.f), cuando hace mención al sistema

del folio real, señala que constituye una innovación de la nueva ley, donde se inscribe cada acto jurídico, luego de su transformación a formato digital, respetándose el principio de consecutividad, en el sentido de garantizar el tracto sucesivo de los bienes y derechos reales inscritos. Indica, que en la Exposición de Motivos de la Ley de Registro Público y Notariado (2006): “...el sistema del folio real permitirá que la información registral se mantenga siempre actualizada y no se requiera recurrir a la revisión de toda la historia documental del bien que se trate”. (p 1). Aclara, que se aplica sólo a los bienes inmuebles así como a los derechos reales relacionados con el bien inmobiliario; tal sistema se aplica a las zonas urbanas o rurales en las que existan levantamientos catastrales ya que en las zonas (urbanas o rurales); caso contrario, se aplicaría el sistema del folio personal. Por otra parte, en el ámbito mercantil, se aplica el folio personal, por tratarse de actos vinculados con las personas.

En efecto, en materia inmobiliaria se emplea el folio real, tal como se menciona expresamente en la Ley de Registro Público y Notariado (2006), en el Título III, denominado El Sistema Registral, Capítulo I, Sistema de Folio Real, en Artículo 34, establece:

En las zonas urbanas o rurales donde existan levantamientos catastrales, las inscripciones de bienes y de derechos se practicarán de conformidad con el sistema denominado folio real, de manera que los asientos electrónicos registrales tendrán por objeto los bienes y no sus propietarios. El folio real será elaborado 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 respectivas cancelaciones, así como las medidas judiciales que pesen sobre el bien y los datos de sus suspensiones. El Registrador o Registradora en la nota de registro, indicará el número del folio real correspondiente.

Según la norma, en aquellas zonas geográficamente rural o urbana, donde no hay levantamientos de carácter catastral, se inscribe bajo el sistema de folio personal. Igualmente, se rige por éste sistema la inscripción y anotación de actos previstos en el Código Civil, cuya competencia esté atribuida a los que éste denomina Registro Subalterno o Registro Público, en la Ley Especial de Asociaciones Cooperativas, en la

Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento de Posesión, en el Registro Nacional de Hierros y Señales, además, en leyes que contenidos sobre minas e hidrocarburos y relacionadas con la inscripción registral, los documentos en que se constituyan, modifiquen, cedan, traspasen, prorroguen o extingan sociedades mercantiles que comprendan inmuebles o que se aporten a las mismas, además, los decretos de embargo sobre bienes inmuebles.

Es decir, el ordenamiento venezolano se rige por el folio real y personal según la materia que se trate; pero sin duda, cuando se inscribe bajo el folio real, necesariamente debe operar la condición del levantamiento catastral sobre el bien; a su vez, los asientos electrónicos tienen por objeto tal inmueble o derecho vinculante, no sus propietarios. Por otra parte, el folio personal, se reserva para actuaciones relacionadas con bienes sin levantamiento catastral y actos expresamente establecidos por la norma. Cabe agregar, que se utiliza el asiento automatizado para identificar el bien, los propietarios y condiciones, tal como se establece en el Artículo 35; tal sistema registral asigna matriculas en orden consecutivo y de modo automatizado. En los artículos siguientes se desarrollan las formalidades para su inscripción.

Luego, en el Capítulo IV, trata acerca del folio personal cuando pauta artículos concernientes al registro mercantil. En el Artículo 51, indica como objeto en el uso de éste sistema el siguiente:

La inscripción de los comerciantes individuales y sociales y demás sujetos señalados por la ley, así como la inscripción de los actos y contratos relativos a los mismos, de conformidad con la ley. La inscripción de los representantes o agentes comerciales establecimientos públicos extranjeros o sociedades mercantiles constituidas fuera del país, cuando hagan negocios en la República. La legalización de los libros de los comerciantes. El depósito y publicidad de los estados contables y de los informes periódicos de las firmas mercantiles. La centralización y publicación de la información registral. La inscripción de cualquier otro acto señalado en la ley.

Se desprende, que el sistema de folio real sólo se aplicaría en el caso de inscripción de bienes inmuebles, mientras que cuando los actos se refieren a las

personas, se establece su inscripción en el registro mercantil como procedente en la adopción del sistema de folio personal, tal como se evidencia de los apartados anteriores.

México

En México, similar al caso de Venezuela con el Servicio Autónomo de Registros y Notarías (S.A.R.E.N), existe la denominada Consejería Jurídica y de Servicios Legales del Gobierno del Distrito Federal como unidad administrativa que opera y organiza el registro público de bienes muebles, inmuebles y personas morales; por otra, el registro de personas. Éste último, se denomina Registro Civil del Distrito Federal, que según Bonifaz (2010), su propósito consiste en brindar autorización a los hechos y actos relacionados con el estado civil, nacimiento, adopción, matrimonio, divorcio, muerte, entre otras materias. El registro público de Propiedad y de Comercio, es el que corresponde a los derechos reales, bienes muebles e inmuebles, personas morales, como es el caso de sociedades mercantiles y civiles, acciones civiles de afectación a los mismos, por ejemplo, hipotecas, embargos o similares. En otras palabras, en México se establece el folio real para los bienes muebles e inmuebles y acciones vinculados con éstos y el folio personal cuando se trata de personas, similar al caso venezolano.

En torno al sistema registral de folio real, Guzmán (s.f), señala que en México se trata de un documento físico o bien, de carácter electrónico, utilizado con fines de inmatricular o inscribir una finca, con indicación de linderos, superficie y colindancias. En este folio se devala actos como transmisiones de propiedad, gravámenes y anotaciones de carácter preventivo; se prevé que cada bien se inscribe en un folio abierto en el registro, así que para tener conocimiento de quien es el titular, sólo basta indagar en los folios donde se asienta; además, se trata el Sistema de Folio Real Electrónico, el cual trata sobre el modo de integrar archivos electrónicos con las anotaciones e inscripciones correspondientes, de manera que se garantice la calidad de la inscripción y eficiencia del servicio registral prestado.

A decir de Bonifaz (2010), el propósito de obtener la modernización de la

organización, a través de su transformación en dirección al uso del folio real electrónico, cuya implementación versa sobre etapas conjugadas con el desarrollo de programas de modernización, para que la firma electrónica se implemente como proceso que conduce a la actualización tecnológica. De este modo, se podrá escanear la cantidad de folios y libros, garantizándose la firma electrónica, como herramienta informática que se complementa con principios de certeza y seguridad jurídica. Agrega, que una ventaja es la eliminación de setenta millones de hojas aproximadamente, además, el procedimiento será más rápido y efectivo. Ciertamente, el uso del folio real electrónico se traducirá en economía de tiempo, efectividad y eficacia en el procedimiento utilizado en los registros mexicanos el cual vendría a sustituir la presencia tradicional del empleo del folio real y personal de manera manual.

Argentina

En Argentina, la tendencia legislativa anuncia una registración de carácter declarativo, tal como lo señalan Risso, Molas, Dietz y Garmendia (2001), en el sentido de reconocer la existencia del derecho real previo al momento de registración; con ello, el principio de publicidad adquiere una connotación de perfectibilidad, aun cuando el registro del bien no constituye un requisito sine qua non la registración para producir efecto erga omnes, típico del derecho real. Bajo éste carácter declarativo, opera la no convalidación del documento a ser registrado; es decir, su inscripción no garantiza los vicios que porte el acto jurídico, una vez llevado ante el registrador, por tanto, las acciones se tienen como vigentes.

Según los autores señalados, la técnica empleada es denominada folio real, tal como se desprende del Artículo de la ley 17.801: "Los inmuebles respecto de los cuales deban inscribirse o anotarse los documentos..., serán previamente matriculados en el Registro correspondiente a su ubicación. Exceptúense los inmuebles del dominio público". Es decir, su inscripción sólo hace mención a datos esenciales, éstos son precisos y exactos.

También mencionan con relación al folio real, un antecedente tomado de la ley

17.801 fue el decreto-ley 11.643/63, posteriormente reglamentado por el decreto 5.479/65; éste modifica el sistema registral inmobiliario de la Provincia de Buenos Aires, en la cual se establece la ratificación de la técnica de matriculación de inmuebles. Razón ésta que resuelve problemáticas debido a la utilización del folio personal simultáneamente. Es decir, en Argentina se aplica el folio real y folio personal según la materia que se trate.

Pero, se suma un carácter extrarregistral distinta a la reflejada en datos que el registro informa a terceros, debido a que como el registro inscribe títulos y no hechos, en diversas oportunidades se producen situaciones anómalas, es el caso por ejemplo, un poseedor de inmueble con boleto de compraventa que no ha escriturado y por ende, no obtiene el debido emplazamiento registral y todavía el registro continúa informando como titular de dominio a una persona que no ejerce posesión del inmueble; por tanto, carece de su derecho real sobre el bien.

Se desprende de la Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble (2008), que según la Ley Nacional 17.801, se creó el Folio Real, es decir, cada inmueble tiene una ficha donde se asienta cronológicamente el asiento producido por los documentos que se inscriban o anoten; además, los certificados de dominio. Además, el folio real permite tener agrupados los asientos de un mismo inmueble, garantiza su publicidad y seguridad de lo informado en los datos.

Dicha dirección señala que actualmente, en Argentina, se cuenta con dos métodos a saber: (a) El folio real, cuyo asiento se realiza de manera manual y mecanográfica en fichas, pero actualmente, se asientan solo los movimientos producidos, no se hace extensiva a otras matrículas; (b) folio real electrónico, utilizado actualmente mediante el sistema informático; es decir, todos los datos que se imprimen en la ficha de cada bien, se almacenan en una base de datos, hecho que aventaja al interesado porque hay un mejor acceso desde el sistema mismo. Los bienes inmuebles, se incorporan al folio real electrónico, incluso, las matrículas de propiedad horizontal.

Con relación a las ficha, se manejan dos tipos: (a) donde se asienta la totalidad de los datos relativos al inmueble, es decir, movimientos de registraciones y certificados; tal información a ser registrada en la ficha debe contener, entre otros, la

descripción del inmueble, registración de antecedentes, titularidad de dominio, gravámenes, limitaciones, interdicciones, cancelaciones; (b) ficha que se adjunta a la anterior, especialmente, en aquellos casos que se produzca una mensura sobre un inmueble, el cual mantendría la misma matrícula, más allá de los movimientos registrados. Se asienta la carátula del Plano y los asientos que tengan relación con las parcelas que surgen del mismo.

Tal como se desprende, es característica relevante, la aplicación del folio real sobre un mismo inmueble, con ello se observa el desarrollo del principio de publicidad y seguridad sobre los datos contenidos; además, se aplica el folio real de manera manual; sin embargo, el folio real electrónico viene a sustituir el tradicional, donde gran parte de la actividad registral se realiza bajo ésta segunda opción.

Colombia

Cuando Gómez (2009), realiza una reseña histórica sobre la propiedad inmobiliaria en Colombia, menciona que una vez independizada esta Nación, se continúa con la ley española de 1821, vigente hasta el año 1887. Luego, se promueve el Registro de Instrumentos Públicos en Colombia por medio de la ley 84 del 26 de mayo de 1873 (Código Civil de los Estados Unidos de Colombia) que es adoptado por la República de Colombia mediante la ley 57 de 1887. Ahora bien, en materia registral el Código Civil pauta en los Artículos 2637 al 2682, una reglamentación sobre la operatividad del registro, hoy Decreto Ley 1250 de 1970, con esto, se diferencia del Código Chileno, el cual no incorporó tal título en el texto respectivo.

La citada autora anuncia, que actualmente, el sistema se fundamenta en el marco del folio real en dos aspectos; por una parte la inmatriculación; por otra, el título real, la primera es la incorporación de las fincas o lotes de terreno al régimen del decreto ley 1250 de 1970 y es el punto de partida en la aplicación en el sistema; la primera, como acto voluntario, pero con carácter obligatorio en situaciones de adjudicación, cuando se trata de los denominados bienes baldíos.

Con referencia al título real, es decir, lo concerniente a la propiedad inmobiliaria, se encuentra en los bienes y la tradición, propio del derecho privado; además, según la

doctrina, sostiene que es una rama independiente, propia y genuina de la sustantividad del derecho civil, sin excluir otras como aquellas inherentes con el derecho administrativo y derecho agrario, aquél porque trata sobre organización, funcionamiento, estructura, recursos de la inscripción que le son aplicables a todas estas normas, pero que hoy día, trasciende a nuevas realidades de índole jurídico, por ejemplo, con relación a las normas establecidas en el Plan de Ordenamiento territorial, curaduría, catastro y planes urbanísticos.

Según el señalamiento de la Superintendencia del Notariado y Registro (2009), si bien el registro en Colombia se formuló desde el 1790 y ha observado algún progreso en esta materia, luego, a través del Decreto-Ley 1250, de 1990, es como el Gobierno Nacional expide el Estatuto del Registro de Instrumentos Públicos. Para ese entonces, se impulsa el proceso de sistematización de la información contenida en el folio real de matrícula inmobiliaria, tal como se enuncia en el Artículo de la Ley en cuestión.

Similar al caso de Venezuela y México, se crea una dependencia de vigilancia y control denominada Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, adscrita a la Superintendencia de Notariado y Registro, según el Decreto 577, en 1974. Posteriormente, en 1992, se instaura la sistematización de las oficinas de registraduría mediante el desarrollo del folio magnético, a objeto de agilizar el proceso que anteriormente se efectuaba sobre una cartulina de modo manual.

Comentaristas como Caicedo (2008), estima que en Colombia los registros públicos asumen un carácter de dispersión de sus normas e instituciones responsables de su operatividad. Agrega, que algunas pautas no se encuentran previstos en mandato legal, similar sucede con los principios, procedimientos, el ordenamiento jurídico, en ciertos casos sólo exige la inscripción, identifica el ente competente y los efectos que se producen. Puntualiza: “De esta última afirmación se exceptúan, entre otros, el registro inmobiliario, el registro del estado civil de las personas y el registro público mercantil”. (p. 1). Es decir, materias relacionadas con el registro inmobiliario y civil se encuentra organizada bajo un solo referente legal.

Además, señala que la oficina de registro de instrumentos públicos dependiente

de la Superintendencia de Notariado y Registro, entidad adscrita al Ministerio del Interior y Justicia, registra la propiedad inmueble; en tanto, el registro del estado civil de las personas, es competencia del Registrador Nacional del Estado Civil, el cual es llevado por las registradurías municipales y los notarios públicos en Colombia. Significa que en Colombia, opera el folio real y el folio personal, los cuales se inscriben en registros destinados para tal fin y con competencia del registro de instrumentos públicos (folio real) para bienes inmuebles; y el Registrador Nacional del Estado Civil (folio personal) según se trate de registradurías municipales o notarios públicos.

En lo concerniente a las garantías mobiliarias, es competencia del Registro Público Mercantil en concordancia con los Artículos 26 y siguientes del Código de Comercio (1971), en materia de pacto de retroventa y la prenda sin tenencia, como garantía mobiliaria; pero es la Superintendencia de Industria y Comercio, tanto la inspección como vigilancia y control de tal función registral, la actividad financiera y administrativa de las cámaras de comercio.

Actualmente, hay un Proyecto para establecer el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, según se desprende de la fuente denominada: Gobierno busca Seguridad en Registro Inmobiliario de Colombia (2011), promovido por el Ministro del Interior y de Justicia, Germán Vargas Lleras, y el Viceministro de Justicia, Pablo Felipe Robledo, con el propósito de aprobar el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, previo los mecanismos procedimentales para tal efecto. De pronunciarse ésta sanción y promulgación, el mencionado Estatuto constituirá una herramienta a la orden de la Superintendencia de Notariado y Registro, que facilitaría el uso de tecnologías de la información y las comunicaciones (Tics), con fines de conducir el principio de seguridad de la propiedad de inmuebles en Colombia.

Incluso, en el mencionado proyecto, se prevé el pago de servicios y la radicación de documentos mediante medios electrónicos, se aperturará un Registro Móvil, a objeto de satisfacer las necesidades en materia registral de aquellos lugares apartados del sector urbano; de este modo hay una tendencia a modernizar el sistema o proceso de registro, como novedad de apertura de folios de matrícula inmobiliaria para predios

baldíos. Es decir, aquellos inmuebles baldíos adjudicables podrán ingresar al Sistema de Registro Inmobiliario, hecho ventajoso para aquellos que abrieron folios de matrícula a particulares sobre terrenos baldíos cuyo propietario es el Estado.

Tal como se desprende, Colombia marca una tendencia importante hacia la implementación del sistema digitalizado para todo acto registral, asegurando su implementación incluso en lugares apartados o distantes del ámbito urbano. De llegar a producirse ésta innovación, contaría con uno de los sistemas registrales de mayor avanzada en Latinoamérica.

Perú

Uno de los sistemas latinoamericanos de mayor innovación en el sistema registral es llevado por Perú. Según Flores (2011), éste país ha implementado de manera novedosa el hecho de integrar registros personales a los de carácter tradicional, además, ayuda a generar seguridad de índole jurídico en el tráfico. Por otra parte, se inscribe bajo del ámbito de influencia vinculado con el Derecho Registral Español, es decir, en el folio real, concerniente a la forma de los asientos, tales como la inscripción y efectos de la misma, admite la presunción *juris tatum* y la *jure et de jure* para el interesado que adquiere de buena fe.

Es un sistema de registro de bienes, que se distinguen de los registros personales; es decir, con referencia a la técnica utilizada, los de bienes son de folio real y los personales son de folio personal; pero, en cuanto a la forma de los asientos, todos se extienden bajo la modalidad de la inscripción; esto es, se extrae de los títulos los elementos esenciales, para que quede constancia en los asientos de inscripción, tal como se corresponde con el sistema alemán y español. En el Perú, el sistema de inscripción se asume, aún cuando se archive copia del título, no obstante, el asiento se publica como extracto o resumen del título.

Por su parte Guevara y otros (1999), argumentan que en la norma positiva en materia de derecho registral se incorporó todos los sistemas. Además agregan que el sistema es inscripción, porque aún cuando se lleve a cabo el archivo de los títulos, además, el principio de publicidad registral sea extensivo a éstos; sin embargo, hay

publicidad del asiento, resumen o extracto del título. De allí, que en la exposición de motivos que el Código Civil, se evidencia claramente un reconocimiento de todos los sistemas registrales, tal como se desprende de la amplia variedad que caracteriza éste Código; por tanto, en el Perú se configura la diversidad de sistemas registrales, se nutre de aquellos reconocidos a nivel mundial como el Alemán, Australiano, Francés, incluso, del sistema registral Español, para regular y organizar el folio real, personal y causal. En consecuencia, no se destaca un sistema peruano propio.

Adicionalmente, Torres (s.f), sostiene que en Perú, el sistema del folio real es aplicado a aquellos registros de bienes; en tanto, el sistema del folio personal se a los registros de personas. Además agrega, que en el primero de los casos se abre una partida por cada inmueble, vehículo o bien; además, el folio personal se aplica para las personas naturales y jurídicas.

Es de vital importancia el sistema del folio real en el registro de predios, porque se apertura una partida registral por cada bien, trátase de casa, oficina, fincas, predios o similares; esto es, que de abrir dos o más registros sobre el mismo bien se transgrede la norma referida al folio real. Todo acto jurídico relacionado con el registro en materias vinculadas con los predios, tales como demandas, medidas cautelares, embargos, hipotecas y otros derechos reales; o bien, algunos derechos personales como contrato de opción, arrendamiento, se inserta en la misma partida registral. Según se destaca, el sistema observado en Perú es extensivo incluso, en materia de derechos personales para algunos casos, propios del sistema de folio personal, dada su amplia naturaleza, se corresponde con la aplicación del sistema real y personal.

2.3. Definición de Términos Básicos

Bien. Jurídicamente, se relaciona con la propiedad o la posesión material de bienes muebles e inmuebles.

Bien Inmueble. Tiene esta consideración todos aquellos bienes, como casas o fincas, que son imposibles de trasladar sin ocasionar daños a los mismos porque

forman parte de un terreno o están anclados a él.

Derecho Comparado. Es una disciplina o método de estudio del Derecho que se basa en la comparación de distintas soluciones que ofrecen los diversos sistemas jurídicos para los mismos casos planteados. Según Mauro Capelleti, el Derecho Comparado permite el descubrimiento de tendencias comunes y pone en evidencia los problemas comunes que es necesario resolver aquí y allá por medio del Derecho, y los métodos comunes que pueden utilizarse a este efecto.

Derecho Real. Es una figura que proviene del Derecho Romano *ius in re* o derecho sobre la cosa. Es un término que se utiliza en contraposición a los derechos personales o de crédito.

Sistema. Conjunto de partes o elementos organizados y relacionados que interactúan entre sí para lograr un objetivo.

Sistema Registra. Cossío define los sistemas registrales como el conjunto armónico de principios que aspira a producir, mediante la institución del Registro de la Propiedad, la necesaria seguridad al tráfico de los bienes inmuebles y a la constitución de relaciones reales sobre los mismos, ofreciendo con ello sólidas bases en que asentar el crédito hipotecario.

Sistema de Folio Personal. Es el sistema registral mediante el cual los contratos son registrados previa transcripción íntegra de su texto en los protocolos o libros destinados al efecto, tomado como protagonistas de la relación a las personas que intervienen en el mismo y no a los bienes. Abre una partida registral por cada persona jurídica o por cada persona natural.

Sistema de 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. Abre una sola partida registral por cada bien inmueble.

CAPITULO III

METODOLOGÍA

3.1. Tipo de Investigación

La investigación que se presenta se corresponde con el tipo de investigación cualitativa, descriptiva, de naturaleza documental. Para Robles (2010), la investigación cualitativa se caracteriza porque los datos obtenidos se presentan de manera narrativa, evita la presentación numérica; es decir, no resume la información en términos numéricos; los datos se analizan de manera inductiva, sin formulación de hipótesis de antemano.

A su vez, Calle (2006), argumenta que la investigación cualitativa: “Estudia la ocurrencia natural de un fenómeno con todos los detalles y complejidad. Utilizamos diferentes técnicas: Entrevistas, grupo de discusión, estudio biográfico...y registramos todo lo que se produce para su análisis posterior”. (p. 4). Siguiendo al citado autor, se trata de un estudio con enfoque cualitativo, el cual registran los datos vinculados con la temática de estudio para su respectivo análisis.

Es descriptiva, en el sentido atribuido por Selltitz y Jahoda (citado por Ramírez, 2004), consideran que se trata de investigaciones cuyo propósito consiste en la descripción de las características inherentes a”...un determinado individuo, situaciones o grupos, con o sin especificación de hipótesis iniciales acerca de la naturaleza de tales características”. (p. 84). Se trata según éste señalamiento, de realizar la descripción acerca de la aplicación de los sistemas del folio real y folio personal a la luz del derecho comparado.

Por su parte, Selltitz (citado por Alfonso, 1995), argumenta que los estudios descriptivos constituyen investigaciones donde enfatiza la descripción de las

características de un “determinado individuo, situación o grupo” (p. 29). Ciertamente, el estudio trata sobre la descripción de una situación específica como es el análisis de las técnicas registrales señaladas en varias localidades. En otras palabras, se caracterizaron las propiedades implícitas en la temática antes señalada, evento que implica obtener datos para caracterizar los elementos relacionados con los distintos aspectos establecidos en los objetivos de la investigación.

3.2. Diseño de Investigación

En cuanto al diseño de investigación, Arias (2004), sostiene lo siguiente: “Es la estrategia general que adopta el investigador para responder al problema planteado. En atención al diseño, la investigación se clasifica en: documental, de campo y experimental” (p. 24). En cuanto a este aspecto Murillo (2005), expresa que el diseño de investigación documental, se apoya fundamentalmente en fuentes de tal carácter; significa, en documentos de cualquier especie. En el presente estudio, se accesa a los diferentes textos, documentos, fuentes electrónicas, según la orientación del estudio para conocer los aspectos más importantes contenidos en la aplicación del folio real y folio personal bajo la perspectiva del derecho comparado.

Por su parte Arias (2004), al hacer referencia a la investigación documental refiere:

Es un proceso basado en la búsqueda, recuperación, análisis, crítica e interpretación de datos secundarios, es decir, los obtenidos y registrados por otros investigadores en fuentes documentales: Impresas, audiovisuales o electrónicas. Como en toda investigación, el propósito de este diseño es el aporte de nuevos conocimientos (p. 25).

En efecto, el análisis documental versa sobre la definición de los sistemas de folio real y folio personal, principio que informan sobre éstos aspectos y el establecimiento de la importancia de la aplicación de los mencionados sistemas en el derecho comparado.

Es importante acotar las consideraciones sobre el estudio documental según el Manual para la Elaboración del Trabajo Especial de Grado en el Área de Derecho (1997), el cual refiere:

...el estudio de problemas con el propósito de ampliar y profundizar el conocimiento de su naturaleza, con apoyo principalmente, de fuentes bibliográficas y documentales. La originalidad del estudio se refleja en el enfoque, criterios, conceptualizaciones, conclusiones, recomendaciones y, en general, el pensamiento del autor (p.1).

En éste proceso de búsqueda de información se busca profundizar en los elementos de estudio, a fin de llegar a la formulación de conclusiones y recomendaciones que permitan generar un aporte investigativo por parte de la autora del estudio; todo ello, con apoyo de fuentes (textos, electrónicas), que aportaron el conocimiento directo para describir la situación problema.

3.3. Técnica o Instrumento de Recolección de Datos

La técnica que se utilizó en el estudio fue el análisis de contenido y el instrumento correspondió a una Matriz de Análisis de Contenido, en la cual se precisaron las unidades de análisis para luego analizarlas; tal matriz fue necesaria para registrar y analizar la temática de estudio. Para Ramírez (2004), en el caso de investigaciones documentales, entre otros se tiene el análisis de contenido, en todo caso: “Se debe mencionar en detalle cuál o cuáles son las técnicas a utilizar para el logro de cada uno de los objetivos específicos de la investigación”. (p. 137). En cuanto el instrumento agrega el citado autor: “...es un dispositivo de estrato material que sirve para registrar los datos obtenidos a través de diferentes fuentes” (p.137). El instrumento en el presente estudio estuvo dirigido a la revisión de aspectos estuvo dirigido a la revisión de contenidos sobre el folio real y personal, principios implícitos y el establecimiento de la aplicación del folio real y personal según el derecho comparado. En virtud del carácter documental, lógicamente el instrumento se dirige a

la revisión exhaustiva de la posición de diversos autores.

Este proceso de recolección de datos, constituye un paso para dar respuesta al problema planteado, tal como lo señala Auccasi (2003), quien agrega que para tal fin el investigador debe seguir un planeamiento detallado de lo que se hará en la recolección del dato. En lo que respecta al presente estudio se empleó la técnica de análisis de contenido y la interpretación de algunos elementos de estudio, llevándose a cabo un análisis literal y restrictivo, utilizándose textos de consultas y fuentes electrónicas.

Por otra parte, se construyó una matriz de contenido, contentiva de categorías, inducción y síntesis. Ello permitió hacer un análisis deductivo-inductivo para así cumplir con los propósitos pautados en el presente estudio. Igualmente se utilizó la consulta bibliográfica en correspondencia al diseño característico para este tipo de investigación. Se inició con la sistematización del problema; es decir, de las interrogantes formuladas, éstas orientaron los objetivos; para ello, se contó con actividades relacionadas con lecturas evaluativas, fichas de trabajo, notas y resúmenes.

Las fichas según lo plantea Baena (1988), es aquel instrumento de recolección de datos utilizado para la investigación documental bibliográfica, en la cual se fija la información recopilada de los hechos, ideas, conceptos, resúmenes, a ser utilizados como datos para el análisis y la construcción del estudio bibliográfico. Al decir de Hochman y Montero (citado en Baena, 1988), la ficha es: "...la memoria fiel del investigador, el almacén de sus ideas y el depósito donde se acumulan los datos de su investigación, es una fuente constante de información creciente y flexible". (p. 17).

Igualmente el resumen también se utilizó como la técnica de mayor utilidad. Para el citado autor, el resumen trata acerca de una exposición acotada y reducida del tratamiento de un tema determinado. En general, el término hace alusión a un compendio escrito de los puntos más importantes de un tema exployado con detenimiento y minuciosidad. En esta técnica de recolección de información se identificó las ideas principales de la variable de estudio, así como las ideas secundarias.

Las notas también configuraron una técnica utilizada. En opinión de Balestrini (1997), las mismas son aquellas que se introducen en el trabajo escrito pueden cumplir

diferentes funciones. En base a la clase de información que suministraron, las notas pueden clasificarse en notas de referencia bibliográfica y notas de ampliación de texto. En cuanto a las notas de referencia bibliográficas; éstas remitieron al investigador a acceder a fuentes de información sobre la variable de estudio.

Cabe destacar, que notas de referencias bibliográficas se constituyen en un conjunto de indicaciones muy precisas y minuciosas que permiten identificar plenamente la publicación aludida en la cita, que ha sido introducida en el texto del trabajo, a partir, del señalamiento de aquellos datos que figuran en la fuente citada. En el estudio se insertó las notas de referencias bibliográficas, las mismas se indicaron en el texto, a objeto de generar mayor certeza, a la afirmación sustentada en el desarrollo de un contenido y de esta forma, suministrar información que sirvan de complemento y refuerzo a las ideas expresadas. Igualmente, se empleó notas de ampliación del texto; que permitieron aclarar las ideas formuladas y sustentadas en el trabajo escrito. Otro tipo de notas son aquellas de ampliación del texto, donde se plantea comentarios de materiales, a fin de aclarar el sentido o criterio de algunos autores de consulta.

3.4. Procedimiento, análisis e interpretación de la información

En el procedimiento, se efectuó una revisión exhaustiva de los referentes bibliográficos que se relacionaron con el folio real y folio personal, seleccionándose aquellos contenidos que sirvieron para desarrollar los objetivos del estudio. Posteriormente, los datos se organizaron por contenido, con el fin de tratar los elementos de estudio, bajo la consulta permanente de autores que trataron sobre la temática de estudio.

Identificada y revisada las distintas fuentes, se procedió a determinar los aspectos importantes en torno al tema. Luego de organizado, se analizó según los elementos puntuales, con el objeto de analizar, describir e interpretar la posición de los autores consultados. Según Patton (citado por Fernández, 2006), el análisis descriptivo se centra en cómo, dónde y quién recolectó la información, lo cual implica revisar la

información, identificar vínculos, patrones y temas comunes, ordenar los hechos y presentarlos como son, sin agregar ningún comentario sobre su importancia.

Es importante destacar, que todo estudio necesita del apoyo de un método; el mismo tiene como propósito seguir un camino reflexivo y planificado a objeto, entre otros, de desarrollar exhaustivamente el marco conceptual. Se indican algunos métodos; sin embargo, la autora del estudio siguió el método analítico y de interpretación por considerarlo pertinente con los objetivos de estudio.

De acuerdo con el anterior señalamiento, la investigación se fundamentó en un análisis del contenido. Según el señalamiento de Malhotra (2004):

El análisis de contenido es un método apropiado cuando el fenómeno por observar es un mensaje, más que una conducta u objetos físicos. Se define como la descripción objetiva, sistemática y cuantitativa del contenido manifiesto de un mensaje. Incluye observación tanto como análisis. Las unidades de análisis pueden ser palabras (diferentes palabras o tipos de palabras en el mensaje), caracteres (individuales u objetos), temas (proposiciones) (p. 189).

En el análisis de contenido, se estructura el método a seguir, donde se expone el análisis sobre la aplicación de los sistemas del folio real y folio personal a la luz del derecho comparado, en su diversidad de elementos que configuran una manera secuenciada de abordarlos, partiendo de trato documental para analizar el contenido de la información procedente de textos y digitalizada.

CAPITULO IV

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE INFORMACIÓN

En el capítulo que se presenta, realiza la descripción de la información obtenidos mediante el estudio documental relacionada con la temática sobre: “Los Sistemas de Folio Real y Folio Personal en el Derecho Comparado”. A los efectos de este trabajo investigativo, se presentan los datos por objetivos específicos relacionados con la definición de los sistemas de folio real y folio personal según los diversos teóricos, mención de los principios que informan el sistema de folio real y personal según referentes jurídicos internos y la importancia de la aplicación del sistema del folio real y folio personal en el derecho comparado, con especificidad en algunos países latinoamericanos.

En la presentación se utilizó tres (3) cuadros en virtud de los elementos de estudios especificados: A continuación se realiza la presentación de los cuadros respectivos con el análisis correspondiente.

4.1. Sistema de Folio Real y Folio Personal

Una de las precisiones teóricas que permiten adentrarse a los propósitos del estudio, consiste en definir los elementos concernientes a la temática como es el sistema de folio real y folio personal, el cual sirve de referente para la comprensión y análisis de los elementos de investigación.

Es evidente entonces, que se trata de técnicas registrales útiles en el campo de la actividad registral. Por tanto, se presenta a continuación la posición de autores que constatan un marco referencial teórico sobre cada uno de los sistemas que tratan sobre

el folio real y el folio personal.

Cuadro 1

Sistema de Folio Real y Folio Personal

Folio Real	Folio Personal
- Inscripción de un Negocio Jurídico - Inscripción de Bienes Inmuebles - Historial Jurídico - Alcance Tecnológico	- Registro de Personas (Naturales o Jurídicas) - Registro Mercantil-Registro Civil

Fuente: Bustos (2011)

En el análisis correspondiente, se desprende que una precisión puntual reseña que el folio real implica en su naturaleza un negocio jurídico registrable y como tal, implica una declaración o acuerdo de voluntades, cuando las partes realizan actos lícitos en los cuales la voluntad regula sus efectos con relación a la inscripción de bienes, además, se corresponde con la práctica de principios de consecutividad o tracto sucesivo.

Otro enfoque similar apunta hacia el hecho que el folio real versa sobre la inscripción de bienes inmuebles, es decir, aquellos de carácter material imposible de ser trasladados; en éstos, se realiza mediante asientos en su orden sucesivo; con ello, se corrobora la anterior posición, cuando se establece que se trata de una práctica que garantiza el principio de consecutividad o tracto sucesivo.

Una tercera posición establece el carácter de historial jurídico de los bienes, pero conserva el procedimiento del asiento sucesivo de los bienes inmuebles; en términos generales, se busca su asentamiento que se materializa como un negocio jurídico y garantiza los principios mencionados. Luego, una visión moderna es sustentada por algunos teóricos, producto del alcance tecnológico, cuya inscripción de bienes genera

anotaciones automáticas sobre el folio real electrónico; con ello, el carácter de inviolabilidad y seguridad en la inscripción se replantea como un reto durante los últimos tiempos.

Cuando se revisa las definiciones señaladas por los teóricos, se observa claramente, que el folio real se encuentra configurado por ciertas características, entre las que se tiene, el constituir un negocio jurídico, se centra en la inscripción de bienes inmuebles; es decir, sólo a éste tipo de elemento; además, responde a la práctica y garantía en el principio de consecutividad o tracto sucesivo, en virtud de la presencia de asientos en orden sucesivo; pero, ante la demanda de las nuevas tecnologías, el sistema del folio real alcanza una relevancia expresa, por cuanto la visión emergente de llevar a cabo la práctica registral para el uso de las técnicas en ésta materia, se ajusta por la misma demanda social y tecnológica al establecimiento del folio real electrónico.

Para continuar en el análisis, el sistema de folio personal, centra su actividad registral en la persona (natural o jurídica), no en los bienes inmuebles; es la persona quien funge como protagonista del acto que se inscribe; además, es propio de aquellos ordenamientos que cuentan con un registro mercantil y civil, propio de la aplicación del folio personal (no real).

4.2. Principios que informan el sistema de Folio Real y Folio Personal

Cuando se aborda los principios, significa una orientación rectora que garantiza el sistema registral, y con ello, todo acto que utilice la técnica de folio real y folio personal en dicha materia: Realizadas estas consideraciones, en el análisis del objetivo concerniente a los principios que informan el sistema de folio real y folio personal, se trata el principio de rogación, legalidad, publicidad, prioridad, especialidad, consecutividad y la fe pública registral como categorías rectoras que aseguran la fiabilidad en el uso del sistema de folio real y folio personal. En el cuadro siguiente, se identifica los elementos para su debido análisis.

Cuadro 2

Principios Registrales que Informan el Sistema de Folio Real y Folio Personal.

Principios Registrales	Principios Básicos
-Principios Inherentes a la Aplicación del Folio Real y Personal	-Principio de Rogación -Principio de Legalidad -Principio de Publicidad -Principio de Prioridad -Principio de Especialidad -Principio de la Consecutividad -Principio de Fe Pública

Fuente: Bustos (2011)

Es vital la importancia de los principios inherentes al sistema de folio real y folio personal, porque hace posible la aplicación de elementos registrales que aseguren la fiabilidad de la operación llevada a cabo por los interesados. Su ejercicio, no debe constituir un obstáculo para el normal desenvolvimiento de la actividad jurídica. Estas orientaciones fundamentales que informan el sistema de folio real y personal, dan pauta en la solución de problemas suscitados, cuando se aplican de manera efectiva y de hecho, se consolida la seguridad jurídica.

Tal es el caso del principio de rogación, principio de legalidad, principio de publicidad, principio de prioridad, principio de especialidad, principio de consecutividad, principio de fe pública registral, como referentes que garantizan la seguridad jurídica, en el sentido de posibilitar la inviolabilidad de los derechos de las partes, en la realización y cumplimiento del derecho a registrar un bien, o derecho sobre el mismo.

Hecha la observación anterior, en el análisis que se trata, el principio de rogación insta a solicitar un procedimiento registral como acto voluntario de parte interesada; es decir, sin procedencia de oficio; a menos que el funcionario público admita la

solicitud; en este estado, se puede advertir un acto de oficio, el cual puede ser denegado o aceptado; pero con el acompañamiento de un acto motivado y con la notificación correspondiente. Este principio, en los términos de su aplicabilidad en el folio real, genera independencia o autonomía en la toma de decisiones para la inscripción del documento.

De la misma manera, el principio de legalidad contribuye al establecimiento de la seguridad jurídica que debe constituir signo de protección a la parte interesada, porque, tal como se desprende del análisis realizado. En efecto, buena parte de la calificación registral parte del control de la legalidad de los documentos a ser inscritos en el registro; porque del apego a la ley depende la admisión, suspensión o denegación al petitorio del interesado. A su vez, el principio de publicidad también asegura el desarrollo de un sistema de folio que represente confianza entre las partes, porque repercute en la trayectoria jurídica de un bien en el marco del folio real; se trata de admitir un único folio para todos los actos públicos vinculados. Con la aplicación de éste principio se denota la presencia de certidumbre y seguridad jurídica con relación a los bienes y derechos inscritos, aún cuando se trate de la aplicación del folio real electrónico; además, puede ser objeto de consulta por parte de cualquier particular con lo que se garantiza éste principio.

Adicionalmente, el principio de prioridad representa el derecho que tiene el interesado o particular cuando presenta un documento para su registro, extensivo éste principio en hora y fecha; es decir, se admite una prioridad en el derecho típico del sistema de folio real, en el sentido de inscribirse u otorgarse con prelación a cualquier otro presentado posteriormente; con ello, se brinda seguridad a la operación registral. Ahora bien, bajo el principio de especialidad, se individualiza los derechos inscritos en relación a los bienes y personas; por tanto, cada inscripción se lleve a cabo en folio separado, en hoja registral propia para cada bien; en otra palabras, individualiza los derechos adquiridos sobre los bienes y personas; por tanto, se siguen formalidades pautadas legalmente, cuando se exige la identificación y caracterización del bien, tal como sucede cuando se registra un bien inmueble.

Del mismo modo, cuando se aplica el principio de consecutividad o tracto

sucesivo, incentiva el sentido de seguridad cuando se utiliza el sistema de folio real; se trata de un encadenamiento de títulos en un folio único que expresa la historia del bien; por tanto, se acredita cuál es la titularidad sucesiva sobre el mismo, a fin de mantener una cronología de los titulares registrales sucesivos; ello, permite al interesado seguir la historia del bien. Finalmente, se enuncia el principio de fe pública registral, el cual, aún cuando no hay precisión en la norma interna; sin embargo, se desprende de algunas disposiciones que enuncia la fe pública registral porque alerta al tercero de buena fe, de las consecuencias en cuanto a su inexactitud en el procedimiento registral.

En términos generales, los principios señalados constituyen referentes que generan seguridad jurídica ante el registro como medio efectivo en la constitución, adquisición, transmisión, modificación y extinción de derechos reales sobre inmuebles o cualquier otra situación jurídica que se destina a la protección del titular como la seguridad del tráfico jurídico. Por tanto, los principios son viables para garantizar el derecho inscribible por parte del particular; el cual se asegura su exactitud con referencia a la titularidad correspondiente.

4.3. Aplicación del Folio Real y Personal en Algunos Países Latinoamericanos

En el escenario de algunos países de Latinoamérica como es Venezuela, México, Argentina, Colombia y Perú, se sigue el sistema de folio real y folio personal con cierta sutilidad en sus variantes, tal como se observa del análisis en referencia.

En función con lo señalado, se realiza el examen concerniente al sistema de folio real y folio personal en los Estados señalados. El cuadro que a continuación se presenta, hace mención a los aspectos indicados.

Cuadro 3

El Sistema de Folio Real y Folio Personal en el Derecho Comparado

Sistemas Registrales	Derecho Comparado				
	Venezuela	México	Argentina	Colombia	Perú
-Sistema Francés	-Folio Real -Folio	-Folio Real -Folio	-Folio Real -Folio	-Folio Real -Folio	-Folio Real -Folio
-Sistema Alemán	Personal	Personal	Personal	Personal	Personal
-Sistema Australiano o Torrens	-Sistema Digitalizado	-Sistema Digitalizado	-Situación actual del Sistema Digitalizado	-Sistema Digitalizado	-Situación actual del Sistema Digitalizado

Fuente: Bustos (2011)

Inicialmente, es preciso ubicar los sistemas registrales de mayor envergadura como es el Francés, Alemán y Australiano, con fines de ubicar la importancia del sistema de folio real y folio personal. En el análisis correspondiente, el Sistema Francés se inclina preferentemente hacia la aplicación del folio personal, de carácter facultativo porque la constitución de un derecho real surge a partir del acuerdo entre las partes, se abre el registro de bienes por cada titular del derecho real, por tanto, opera el sistema de folio personal. El fichero inmobiliario es doble, por una parte (personal) se lleva una ficha por cada propietario o titular de derecho real, en ella se mencionan todos los inmuebles o derechos reales de cada propietario; luego, el fichero real, según las fincas parcelarias y los inmuebles urbanos. Se registran las modificaciones de la propiedad del inmueble y los demás derechos reales.

Luego, el Sistema Alemán emplea para los bienes inmuebles el referente de folio real para cada finca, se inscribe las distintas transmisiones y los derechos reales es decir, hay una organización sustentada en éste sistema que se establece para cada finca

en particular. Se desprende, que los asientos de los registros adquieren un carácter constitutivo, su contenido se presume exacto hasta demostrar lo contrario, y aunque no se corresponda con la realidad jurídica, se presume la fe pública registral.

Del mismo modo, el Sistema Australiano, aplica el sistema de folio real, y su eficacia constitutiva de los asientos registrales, es de vital importancia que no se admite más derecho real que aquel que se encuentra inscrito en el registro; además, el asiento es independiente del negocio o acto que lo genera.

Estos grandes sistemas permiten la comprensión de las técnicas registrales llevadas a cabo en algunos países latinoamericanos; por ejemplo, en Venezuela, el avance en esta materia es significativo en cuanto a la legislación que regula la materia; sin embargo, aún su aplicabilidad no se corresponde con los cambios emergentes y sociales que deben ser asistidos. Del análisis se desprende que se aplica el sistema de folio real para los inmuebles y el sistema de folio personal para las personas naturales y jurídicas. En el primer sentido, las zonas urbanas o rurales donde existan levantamientos catastrales, se aplica el sistema de folio real, y en el uso del asiento electrónico registral, su objeto es el bien, no el propietario.

Se asume un medio mecánico y automatizado, que actualmente aún no termina por generar una aplicación efectiva. Por su parte, el folio personal, es procedente para bienes sin levantamiento catastral y actos expresamente fijados legalmente; es el caso de la inscripción de los comerciantes individuales y sociales, inscripción de los actos y contratos relativos a éstos sujetos naturales o jurídicos, inscripción de los representantes o agentes comerciales establecimientos públicos extranjeros o sociedades mercantiles constituidas fuera del país.

En el orden de ideas, México cuanta con el folio real para los bienes muebles e inmuebles y acciones vinculados con éstos y el folio personal cuando se trata de personas, similar al caso venezolano. En ambos casos, se establece el uso del registro electrónico, que en México es usado con el propósito de inmatricular o inscribir una finca, actos de transmisión de propiedad, gravámenes, medidas preventivas. Se busca una mayor tendencia a modernizar el registro mediante el sistema de folio real electrónico para garantizar la calidad de la inscripción y eficiencia del servicio.

En el caso de Argentina, se sigue la técnica registral concordante con el folio real para bienes inmuebles, excepto aquellos de dominio público; además, hay una tendencia declarativa con la no convalidación del documento a ser registrado, cuya inscripción no garantiza los vicios que parte el acto jurídico, una vez llevado ante el registrador, por tanto, las acciones se tienen como vigentes. Sin embargo, se asume un carácter extra registral porque se inscribe títulos y no hechos.

Argentina, cuenta con dos métodos; el folio real, que excepcionalmente, hoy aún se realiza de manera manual y mecanográfica en fichas sólo para algunos actos; y el folio real electrónico, usado a través del sistema informático. En el caso de los bienes inmuebles, éstos se incorporan al folio real electrónico, extensivo hasta la propiedad horizontal. Con ello, el principio de publicidad y seguridad adquiere relevancia en la aplicación del folio real.

Por otra parte, Colombia, cuando se trata de inmuebles, aplica el sistema de folio real, para la inmatriculación de fincas o lotes de terreno o bienes baldíos; también para el título real a la propiedad inmobiliaria; sin embargo, se presentan inconsistencias al momento de aplicar la norma donde aparecen restricciones que dificultan la práctica en el registro inmobiliario; ello, es debido a la dispersión de sus normas e instituciones responsables de su operatividad.

En la actualidad, hay intenciones gubernamentales para la aplicación de la tecnología de información y comunicación para aperturar el uso electrónico en materia registral; es decir, a diferencia de Venezuela, México y Argentina, que cuentan con apoyo legal para ésta avanzada tecnológica; Colombia inicia su recorrido para implementar el sistema digitalizado para todo acto registral.

El caso de Perú, se considera uno de los países de mayor receptividad para tomar como referentes los distintos sistemas registrales: Alemán, Australiano, Francés, Español; además, marca una diferencia significativa en el uso del sistema de folio real y folio personal, con respecto a la técnica usada (personal-real), pero a la forma de los asientos en ambos, se pronuncia por la modalidad de la inscripción, con importante influencia del Derecho Registral Español. El folio real sólo se aplica a los bienes; el folio personal al registro de las personas naturales o jurídicas.

En definitiva, el reconocido sistema de folio real y folio personal es propio de cada país o sistema registral que éstos adopten; sin embargo, son escasas las diferencias y peculiaridades que cada país latinoamericano presenta, aún cuando puedan corresponder a las necesidades de cada uno en particular, no necesariamente hay matizaciones muy distantes, por consiguiente, el establecimiento comparativo diferenciadorio es muy sutil; luego, es significativa las pautas similares que caracterizan el tráfico registral en América Latina, especialmente, cuando se observa una marcada tendencia hacia la modernización a través de la sistematización de la información, bajo el uso del sistema de folio electrónico, tal como se desprende del análisis de cada uno de los países mencionados.

A continuación se presenta un resumen de los aspectos tratados.

Cuadro 4

Resumen del Sistema de Folio Real y Folio Personal en el Derecho Comparado

	VENEZUELA	MÉXICO	ARGENTINA	COLOMBIA	PERÚ
FOLIO REAL	-Sistema folio real para bienes inmuebles	-Folio real para los bienes muebles e inmuebles y acciones vinculados con éstos	-Nuevas matrículas uso de folio real. -Uso de folio Real de manera manual y mecanográfica por vía excepcional- Folio electrónico para todo acto registral, bajo el empleo de una ficha.	-Uso de folio real, se, registra la propiedad inmueble.	-Se nutre de la variedad de sistemas registrales: (Alemán, Australiano, Francés, Español) Aplica el folio real para bienes inmuebles y muebles, incluso, algunas materias relacionadas con el folio personal (arrendamientos)

Cuadro 4 (Cont.)

	VENEZUELA	MÉXICO	ARGENTINA	COLOMBIA	PERÚ
FOLIO PERSONAL	-Registros sustentados en nombres -Ley Registral regula expresamente ésta materia	-Folio personal cuando se trata de personas	-Utiliza Folio Personal	-Registro del estado civil de las personas, es competencia del Registrador Nacional del Estado Civil, el cual es llevado por las registradurías municipales y los notarios públicos en Colombia	-Aplica para personas naturales y jurídicas
USO DE TECNOLOGÍA DIGITALIZADA	-Asientos Electrónicos	-Folio real electrónico -Firma electrónica	-Actualmente, se realiza la incorporación de todos los inmuebles al sistema de folio real electrónico.	-Uso de folio magnético -Proceso de sistematización de la información contenida en el folio real de matrícula inmobiliaria. -Proyecto para el mejoramiento del registro digitalizado.	-En la actualidad, hay, intencionalidad gubernamental en la aplicación de la tecnología de información y comunicación para aperturar el uso electrónico en materia registral.

CAPITULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

En el presente capítulo, se exponen el conjunto de conclusiones y recomendaciones que se desprenden de la investigación documental efectuada por la investigadora, la cual se refiere a los sistemas de folio real y folio personal en el derecho comparado. Es primordial destacar, que se sigue el criterio asumido por autores versados en el campo de metodología, precisamente se trata de Palela y Martins (2006), quienes argumentan que las conclusiones y recomendaciones: “...se presentan en forma clara y ordenada, según la secuencia de los objetivos o hipótesis formuladas”. (p. 218). Atendiendo a este señalamiento, en el presente estudio, se sigue la secuencia de los objetivos específicos.

5.1. Conclusiones

Tomando como referencia el análisis realizado en el capítulo anterior, se considera conveniente realizar los argumentos de manera concluyente. En cuanto a la definición de los sistemas de folio real y folio personal según los diversos teóricos, se concluyó que aún cuando los distintos autores le signan importancia a ciertos elementos como es, en el caso del folio real, relacionado con un negocio jurídico registrable, inscripción de bienes inmuebles, presencia de un historial jurídico de bienes, todos éstos criterios apuntan que se corresponde con la práctica de principios de consecutividad o tracto sucesivo; a la par, éste sistema brinda mayor seguridad, con mayor énfasis cuando se impone un alcance tecnológico, en virtud de la aplicación del folio real electrónico. Por otra parte, cuando se realiza una visión comparativa con el

sistema de folio personal, sin duda, se destaca que su protagonismo radica en las personas; bien sea natural o jurídica; pero en gran parte de los países, ésta utilidad se inscribe en el registro mercantil y civil.

Luego de analizar los principios que informan el sistema de folio real y personal, según referentes jurídicos internos, se admite que la rogación, legalidad, publicidad, prioridad, especialidad, consecutividad y fe pública registral, sin duda, se encaminan hacia el establecimiento de la seguridad jurídica cuando se aplican con efectividad; con ello, se garantiza al interesado o particular que sus derechos en materia registral son efectivamente asegurados; es decir, sus bienes y derechos no serán violentados, y de suceder, serán reparados; con certeza, su situación jurídica en el campo registral, se acompañará de técnicas registrales para la constitución, adquisición, transmisión, modificación y extinción de derechos reales sobre inmuebles o cualquier otra situación jurídica, salvo excepciones pautadas por la legislación.

Con referencia al objetivo sobre establecer la importancia de la aplicación del sistema del folio real y folio personal en el derecho comparado, con especificidad en algunos países latinoamericanos, ambas técnicas registrales se aplican en los países latinoamericanos, la primera para la inscripción de bienes inmuebles; excepto Perú, que en algunos casos amplía tal práctica de folio real para algunos casos vinculantes con el folio personal como es en materia de arrendamientos; en el caso del folio real, todos los países mencionados aplican ésta técnica para las personas, bien sea naturales o jurídicas. Cuando se compara sistemáticamente éstas técnicas registrales en función con una tendencia razonada sobre aperturar el medio digitalizado para toda operación registral, gran parte de los países apuntan hacia ésta innovación tecnológica; en algunos como en el caso de Venezuela, México, Argentina y Colombia, han avanzado en éste sentido; en tanto, que hay proyectos de reforma para mejorar en Colombia, que de llegar a producirse, estaría entre los de mayor competitividad y avance en la América Latina; mientras Perú, hasta ahora se tienen iniciativas para incorporar la tecnología emergente.

5.2. Recomendaciones

Las recomendaciones, en un estudio de investigación están dirigidas a proporcionar sugerencias a la luz de los resultados; en este sentido, realizadas las conclusiones pertinentes, se formulan las siguientes recomendaciones en función con los objetivos de investigación:

En función con la globalización y crecimiento desmesurado de la población que necesitan realizar actos de registro, bien sea bajo el sistema de folio real o folio personal, y en virtud de la presencia de las nuevas tecnologías de información y comunicación, adicionar el sistema de registro a los mismos; por ende, la técnica de registro utilizada (real-personal) se configure en el marco de las Tics, a fin de sustituir la práctica del asiento manual de los derechos inscribibles de los ciudadanos y ciudadanas que aún se conservan y son obsoletos. Asegurar mediante la implementación de leyes, la adopción del sistema de folio real, folio personal y algunos trámites administrativos (ejemplo: cancelación de costos registrales) en correspondencia con el uso de las nuevas tecnologías de información. Por tanto, se recomienda la total digitalización del Registro Público, porque contribuye a simplificar los trámites, distanciarse de esquemas costosos y complicados, a un instrumento que agilice cualquier procedimiento, sea breve y eficaz; es decir, se encuentre al alcance de los nuevos tiempos.

Se recomienda a los funcionarios públicos, colaborar y reflexionar sobre las consecuencias que producen la ausencia de efectividad y aplicación de los principios que informan el sistema de folio real y folio personal, a fin de abatir los problemas que inducen y obstruyen la prestación de los servicios en el registro de inmuebles o personas jurídicas y naturales, con la observancia de garantizar una plena seguridad jurídica en las diversas transacciones.

Igualmente, se sugiere a los distintos países latinoamericanos, realizar el cambio de la técnica o procedimiento registral mediante una mayor presencia del sistema digitalizado, que permita mejorar el control y persecución de los bienes inmuebles y demás derechos reales; implementándose así, un sistema que permita centralizar las

transacciones en relación al inmueble, constituyéndose en el elemento menos cambiante de la triología objeto, sujeto, derecho. Ello, en virtud que durante los últimos años se han logrado importantes avances en la modernización del marco jurídico estatal, del cual no se exime la materia registral, en la cual, aún se observan rezagos que afectan la plena seguridad jurídica en las diversas transacciones llevadas a cabo, en ocasión del amparo de normas que hoy no satisfacen necesidades actuales, y conllevan a la falta de transparencia en tales actos. Además, se recomienda, uniformar los registros mediante una legislación única para tratar las técnicas registrales de cada país, a fin de ejercer una mayor dirección, el control o la prestación del servicio de los diferentes registros públicos, cuando éstos son competencia de varios organismos o instituciones.

También se agregan recomendaciones generales en los siguientes términos:

Se sugiere a los representantes de la Asamblea Nacional, de los países latinoamericanos, que legislen en materia para ajustar nuevas realidades operacionales y permitir la modernización de los procedimientos registrales y notariales cónsona con los avances de la informática, así como garantizar los requisitos de seguridad a fin de generar una mayor legalidad en los actos producidos en los registros y notarías.

A los entes con competencia en la actividad registral, respaldar iniciativas para optimizar el desempeño de los funcionarios y funcionarias que laboran en el registro para el mejoramiento de gestión y control interno; para ello, generar prácticas para la actualización del personal inherente a la modernización; es decir, uso de las Tics, para permitir mayor agilidad en el manejo del folio real y personal, esencial en la función registral. Ciertamente, el recurso humano necesita incentivos y una buena dosis de motivación en su formación, por tanto, en el marco de la misma dinámica que genera, resaltar el desempeño de cada funcionario que se adicione en ésta intencionalidad para el desarrollo de su habilidad técnica en el manejo del registro digitalizado.

A los futuros investigadores, que tomen decisiones académicas, que coadyuven a establecer un proceso de mejora continua en la formación de los futuros profesionistas especializados en Derecho Registral; para ello, contar con líneas de investigación que

signe un carácter de profundidad a los elementos reseñados en el presente estudio. Por otra parte, explorar la temática presentada y sustentada en los elementos establecidos en los objetivos reseñados, a fin de efectuar una documentación sobre otros países que traten sobre el sistema de folio real, personal y digitalizado, a fin de establecer similitudes o diferencias entre éstos.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Fuentes doctrinales

- Albácar, J. L. (1996). **Legislación de Arrendamientos Urbanos. Doctrina y Jurisprudencia.** Tomo I. Madrid, España: Trivium.
- Alfonso, I. M. (1995). **Técnicas de Investigación Bibliográfica.** (7ma. Ed.). Caracas, Venezuela: Contexto Editores.
- Areán, B. (1985). **Curso de Derechos Reales: Privilegios y Derecho de Retención.** Buenos Aires, Argentina: Abeledo Perrot.
- Arias, F. G. (2004). **El Proyecto de Investigación. Introducción a la Metodología Científica.** (4ta. Ed.). Caracas, Venezuela: Editorial Episteme.
- Aymerich, I., y otros (2003). **Lecciones de Derecho Comparado.** España: Universitas.
- Baena, G. (1988). **Manual para Elaborar Trabajos de Investigación Documental.** México: Editores Unidos Mexicanos.
- Balestrini, M. (1997). **Procedimientos Técnicos de la Investigación Documental.** (3ª. ed.). Caracas, Venezuela: Panapo, C.A.
- Bonifaz, L. (2010). **Servicio Registral en el Distrito Federal: El Nuevo Modelo Registral de Propiedad.** En Primer Congreso Internacional de Derecho Registral, marzo, 2010. México.
- Cabanellas, G. (1996). **Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual.** (24 ed.). Volumen V. Buenos Aires: Heliasta.
- Calle, L. F. (2006). **Ayudas para Introducirse en la Realización de Trabajos Científicos.** Universidad de Salamanca.
- Calvo, E. (1993). **Derecho Registral y Notarial.** Caracas, Venezuela: Libra.
- Código de Comercio (1971). **Decreto 410,** 1971. Colombia.
- Coghlan, A.R. (2002). **Teoría General de Derecho Inmobiliario Registral.** (3ª. ed.). Buenos Aires, Argentina: Abeledo Perrot.
- Coloma, G. (2009). **Análisis de la Propiedad Horizontal.** Universidad del Cema,

- Buenos Aires, Argentina.
- Constantinesco, L. J. (1996). **Introduzione al Diritto Comparato**. Turin, Giappichelli.
- De Cossio, A. (1986). **Instituciones de Derecho Hipotecario**. Madrid: Civitas.
- De la Fuente, A. (1972). **En Primer Congreso Internacional de Derecho Registral**. Buenos Aires-Argentina.
- Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble (2008). **Folio Real-Folio Electrónico**. Ministerio de Gobierno, Justicia y Seguridad Gobierno de La Pampa, Argentina.
- Faudos, P., y otros (2008). **Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral**. Barcelona, España: Registradors de Catalume.
- Fazio de Bello, M. E. (1998). **Actos Jurídicos y Documentos Inscribibles**. Buenos Aires, Argentina: Buenos Aires.
- Fernández, P.D. (2006). **Representación Gráfica en el Análisis de Datos**. España:
- Franco-García, J.M. (s.f). **El Registro de la Propiedad y el Catastro Parcelario en Venezuela y Colombia**. Material Mimeografiado.
- Guevara, R. (1986). **Derecho Registral**. (2ª. ed.). Lima, Perú: Ojeda.
- Guevara, R., y otros (1999). **Derecho Registral**. Lima, Perú: Gráfica Horizonte.
- Lamarra, N., y Tenti, E. (2003). **Calidad de las Instituciones. Aportes para un Debate desde la Perspectiva del Planteamiento**. Ministerio de Cultura y Educación. Dirección Nacional de Planeamiento y Educación. Buenos Aires, Argentina.
- Ley de Registro Público y Notariado (2006). **Gaceta Oficial N° 5.833** (Extraordinaria), Diciembre 22, 2006.
- Lozza, G. (1991). **Introduzione a Aristoteles, La Costituzione Degli Ateneis**. Mila, Mondadori.
- Malhotra, N.K. (2004). **Investigación de Mercados. Un Enfoque Aplicado**. (4ª. ed.). México: Pearson Educación.
- Monroy, M.G. (2007). **Ensayos de Teoría Constitucional y Derecho Internacional**. Bogotá, Colombia: Universidad del Rosario.

- Ortíz, J. (2008). **Del Principio de Prioridad**. Perú. Material Mimeografiado.
- Palela, S., y Martins, F. (2006). **Metodología de la Investigación Cuantitativa**. (2ª. ed.). Venezuela: Fondo Editorial de la UPEL.
- Pau, A. (1995). **Curso de Práctica Registral**. España: Universidad Pontificia Comillas.
- Ramírez, T. (2004). **Cómo Hacer un Proyecto de Investigación**. (2da. ed.). Caracas, Venezuela: Panapo, C.A.
- Revista de la Facultad de Derecho de México (1990). Universidad Nacional Autónoma de México. Volumen No. 40. México: Facultad de Derecho.
- Risso, F., Molas, E.E., Dietz, F., y Garmendia, H. (2001). **Inscripciones y Anotaciones en el Sistema Registral Inmobiliario Argentino**. En XIII Congreso Internacional de Derecho Registral. Uruguay.
- Rivera, R. (2009). **Fundamentos Jurídicos para la Modificación del Folio Real Sobre el Registro de Bienes Inmuebles**. Tesis de grado no publicada. Facultad de Derecho, La Paz, Bolivia.
- Roca Sastre, R.M. (1997). **Derecho Hipotecario**. (8va. ed.). Barcelona, España: Bosch.
- Saleilles, R. (1900). **Congreso Internacional de Derecho Comparado**. París.
- Sancho, F. (1968). **Derecho Inmobiliario Registral**. Barcelona, España: Rialp S.A.
- Sanz, A. (1945). **Comentarios a la Nueva Ley Hipotecaria**. Madrid: Colección Jurídica.
- Sirvent, C. (2002). **Sistemas Jurídicos Contemporáneos**. México: Porrúa.
- Superintendencia del Notariado y Registro. Ministerio del Interior y Justicia (2009). República de Colombia, Abril 3, 2009. Material Mimeografiado.

Páginas Web

- Asociación de Estudios de Derecho Inmobiliario Registral (s.f). **El Sistema Registral Germanico** [En Línea] Disponible: en www.enj.org [Consulta: 2011, Abril 29].

Auccasi, M. (2003). **Recolección de Datos, Procesamiento de la Información y Análisis de Datos.** Disponible: <http://64.233.169.104/search?q=cache:2V8MAQ2WJDEJ:www.enfermeriaperu.net/investigacion/recodatosprocinfor.htm+qu%C3%A9+es+procedimiento+para+la+recolecci%C3%B3n+de+datos&hl=es&ct=clnk&cd=4&gl=ve> [Consulta: 2011, Enero 20].

Caicedo, E. (2008). **El Registro de los Bienes Muebles y de las Garantías Reales.** Disponible: <http://webcache.googleusercontent.com/search?hl=es419&q=cache:BFCioU3MEFcJ:http://prueba1.cadri.org/wp-content/uploads/2008/03/ponencia-andres-garcia-colombia.doc+registro+inmobiliario+en+colombia&ct=clnk> [Consulta: 2011, Febrero 26].

Estudios de Derecho Comparado (2011). Disponible: <http://webcache.googleusercontent.com/search?hl=es419&q=cache:b5SO7qXMMhEJ:http://www.ua.es/aedire/estudios1002.htm+SISTEMAS+REGISTRALES+EN+EL+DERECHO+COMPARADO&ct=clnk>. [Consulta: 2010, Diciembre 16].

Flores, P. (2011). **Derecho Registral.** Disponible: <http://webcache.googleusercontent.com/search?hl=es-419&q=cache:mYk2sZBZ7DIJ:http://www.notarioslambayeque.org.pe/archivo/17.ppt+el+folio+en+el+derecho+registral&ct=clnk> [Consulta: 2011, Abril 11].

Gobierno busca Seguridad en Registro Inmobiliario de Colombia (2011). Disponible: <http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:dWvnUflbz6AJ:http://www.eluniversal.com.co/cartagena/politica/gobierno-busca-seguridad-en-registro-inmobiliario-de-colombia-17820+registro+inmobiliario+en+colombia&hl=es-419&prmd=ivns&strip=1>. [Consulta: 2011, Abril 11].

Gómez, S.H. (2009). **Disfuncionamiento en el Registro Inmobiliario en Colombia.** Disponible: <http://sahegorimaestria.over-blog.es/article-33532733.html>. [Consulta: 2011, Febrero 20].

Guzmán, M. de J. (s.f). **Derecho Registral.** Disponible: http://webcache.googleusercontent.com/search?hl=es-419&q=cache:x4bz_RJQapQJ:http://www.scribd.com/doc/27113021/DERECHO-REGISTRAL-MEXICO-PRESENTACION+el+folio+en+el+derecho+registral&ct=clnk [Consulta: 2010, Noviembre 11].

Morales, E. A. (s.f). **El Derecho Registral.** Disponible: <http://www.monografias.com/trabajos22/derecho-registral/derecho-registral.shtml#principios>. [Consulta: 2011, Enero 3].

- Murillo H., W.J. (2005). **La Investigación Científica**. http://www.monografias.com/trabajos_15/invest-cientifica.shtml. [Consulta: 2011, Enero 20].
- Plaza, N. (s.f). **Sistema de Garantías Mobiliarias y Registro de Bienes Muebles en el Ecuador**. Curso Anual de Derecho Registral Latinoamericano. Disponible: <http://webcache.googleusercontent.com/search?hl=es-419&q=cache:WG9d2BcR23oJ:http://www.cadri.org/?p=437+SISTEMA+REGISTRAL+DE+ECUADOR&ct=clnk>. [Consulta: 2010, Noviembre 3].
- Robles, C. (2010). **La Investigación Cuantitativa**. Disponible: <http://74.125.93.132/search?q=cache:koTdXm4s3pcJ:www.slideshare.net/robles585/la-investigacin-cuantitativa+definicion+de+investigacion+cuantitativa&cd=3&hl=es &ct=clnk&gl=ve>. [Consulta: 2011, Enero 20].
- Torres, F.J. (s.f). **Análisis Doctrinario del Catastro en el Derecho Peruano y Extranjero**. Disponible: <http://www.monografias.com/trabajos31/catastro/catastro2.shtml> [Consulta: 2011, Marzo 29].
- Vivas, J. (2007). **Sistema de Folio Real (Evolución en Venezuela)**. Disponible: <http://webcache.googleusercontent.com/search?hl=es-419&q=cache:ITfT96T1jAoJ:http://www.cadri.org/?p=1298+folio+real+definicion&ct=clnk> [Consulta: 2010, Octubre 12].