

La nueva reforma de la ley Hipotecaria

El día 13 del pasado mes de Junio, y a propuesta del Ministro de Gracia y Justicia, ha sido promulgado el Decreto-ley modificando algunas disposiciones de la vigente legislación hipotecaria; este hecho no deja de ofrecer singular importancia, porque como en la exposición de dicha ley se indica, obedece la reforma a nuevos postulados del derecho de propiedad de la tierra y al propósito «de desterrar aquellas normas anticuadas que trataban de amparar, frente al cultivador del suelo, los derechos secularmente dormidos sobre la almohada de la inscripción en las Contadurías y Registros».

La reforma abarca tres puntos. Trata, en primer término, de aclarar el alcance del art. 41 de la ley Hipotecaria. Pocos preceptos existen en dicha ley, cuya interpretación haya originado mayores discrepancias.

Introducido dicho artículo con la reforma parcial de 21 de Abril de 1909, fué considerado por muchos como la consagración de un principio de sustantividad de la inscripción. Quien tenga inscrito—dice el citado artículo—a su nombre el dominio de inmuebles o derechos reales, se presume que tiene la posesión de los mismos, y será mantenido o en su caso reintegrado judicialmente en ella, por los trámites del título XIV del libro III de la ley de Enjuiciamiento civil.

Y como aquel artículo no establecía distinción entre partes y terceros, se llegaba a la radical conclusión de que bastaba lograr la inscripción en el Registro de un inmueble o derecho real, para tener la presunción indestructible de que el titular inscrito era po-

seedor legítimo de la finca ; y en el caso de existir un poseedor de hecho, distinto del titular inscrito, debía ceder su derecho ante la fuerza de la inscripción registral, o, en último término, sufrir provisionalmente el despojo y reclamar después en un largo procedimiento, sus derechos como poseedor.

No era ésta, sin embargo, la interpretación unánime de aquel precepto ; tratadistas insignes no la reputaban adecuada al espíritu de la ley ; la jurisprudencia no llegó a darle carta de naturaleza, pero la letra del artículo era terminante, y siempre quedaba latente en el ánimo del Juez una interrogación ; si no tiene dicho precepto un alcance radical en el sentido de la sustantividad, ¿para qué servirá entonces dicho artículo 41 ?

El Decreto-ley de 13 de Junio ha acudido a esclarecer esta cuestión y ha dejado sentadas dos conclusiones referentes al alcance del artículo 41.

A) La presunción de que el titular inscrito tiene la posesión del respectivo inmueble o derecho real es una presunción *juris tantum*.

B) El titular inscrito no gozará para el mantenimiento de dicha posesión o para el reintegro en su caso, del procedimiento especial de la ley de Enjuiciamiento civil, sino que quien sea poseedor de hecho, podrá disputar al titular inscrito su derecho a poseer, puesto que aquella presunción tan sólo existirá «mientras los Tribunales no declaren que los términos de la inscripción no concuerdan con la realidad jurídica o que exista un poseedor de mejor condición».

La reforma, al inclinar la interpretación del artículo 41 por el lado de la relatividad de la inscripción, al demoler la valla procesal tras la que el dueño o el tercero inscrito, podía, al amparo de la presunción legal, vencer al poseedor de hecho, obligándole, al menos, de momento, a reconocerle el derecho a poseer y a reintegrarle, en su caso, en la posesión del inmueble o derecho real a su nombre inscrito, ha venido a robustecer el derecho de la posesión no inscrita, en miras a dar satisfacción «al problema de la acción social agraria, volviendo la vista a las familias que han laborado la tierra y procurando armonizar las contradictorias pretensiones apoyadas en el título desvirtuado y en la posesión viva y fecundante».

Cierto que al amparo del artículo 41 se habían realizado o intentado realizar expoliaciones contra modestos terratenientes que pacíficamente poseían y cultivaban la tierra, que algunas veces la codicia movía a solicitar la inscripción o a realizar traspasos de fincas abandonadas por los titulares e inscritas a nombre de antepasados, para esgrimir el asiento registral como arma contra los actuales poseedores de buena fe; que fincas registradas de antiguo eran adquiridas a bajo precio, para dirigirse después, sus adquirentes, según el registro, a los actuales cultivadores, con onerosas exigencias.

Pero no siempre el asiento registral ha de ser arma de mala fe contra los poseedores; también puede residir en éstos la mala fe, y justo es que la inscripción en el Registro goce de firmes defensas y que el titular inscrito no se vea arrastrado a enojosas y largas discusiones, por una exagerada defensa a la posesión no inscrita, tanto más sensible si el propietario ha de luchar contra adversario con beneficio de pobreza y con la perspectiva de una futura insolvencia.

Esta posibilidad mueve a la reflexión sobre los problemas que plantea la interesante reforma. La legislación Hipotecaria es un cuerpo sistemático basado en los principios de la primitiva ley del 61; los artículos se enlazan y relacionan y es imposible prescindir de su íntima trabazón; pues bien, el sistema hipotecario español se basa en la distinción entre partes y terceros, y el artículo 35 de la vigente ley Hipotecaria señala, precisamente, las diversas relaciones y efectos hipotecarios entre la propiedad y la posesión.

Según este artículo, la eficacia de la posesión no inscrita sólo se operará frente al dueño legítimo, pero no frente a tercero.

Si una persona adquiere por título oneroso, con buena fe, de quien figura inscrito en el Registro como dueño y a su vez inscribe su título de adquisición, ¿podrá sufrir los efectos de una posesión de hecho no inscrita?; si a ese tercero del artículo 34 no le afectan los derechos reales que no constan en el Registro, ¿ha de afectarle la posesión no inscrita?

Pero como el artículo 41, tal como figura en la Ley de 1909 y en la reforma de Junio de 1927, no distingue entre partes y terceros, es de interés que en la enunciada modificación del Regla-

mento se aclare esta idea, ya esbozada en el párrafo 6.º de la exposición de motivos, a fin de que la innovación, tan acertadamente inspirada, no dé lugar a nuevas confusiones acerca del alcance del expresado artículo, que pudiesen desvirtuar los términos de la protección registral que el vigente sistema hipotecario concede a los terceros adquirentes de buena fe.

JUAN MON PASCUAL.

Profesor Auxiliar de la Universidad
de Barcelona.

BANCO HISPANO-AMERICANO

CAPITAL: 100 000 000 DE PESETAS

Domicilio social: **Plaza de Canalejas, 1. MADRID** **Sucursal del Sur: Duque de Alba, núm. 15.**

SUCURSALES Y AGENCIAS

Albacete, Alcira, Alcañiz, Alcoy, Alicante, Almería, Antequera, Aranda de Duero, Badajoz, Barbastro, Barcelona, Béjar, Bilbao, Burgos, Cabra, Cáceres, Cádiz, Calahorra, Calatayud, Caspe, Castellón de la Plana, Cartagena, Córdoba Coruña, Don Benito, Ecija, Egea de los Caballeros, Eida, El Ferrol, Estella, Figueras, Gandia, Granada, Guadalajara, Huelva, Huesca, Jaén, Játiva, Jerez de la Frontera, Jumilla, La Palma del Condado, Las Palmas, Linares, Logroño, Mahón, Málaga, Medina del Campo, Medina de Ríoseco, Mérida, Monforte, Motril, Murcia, Olot, Onteniente, Orense, Palma de Mallorca, Pamplona, Plasencia, Pontevedra, Ronda, Sabadell, Salamanca, Sanlúcar de Barrameda, Santa Cruz de la Palma, Santa Cruz de Tenerife, Santander, Santiago, Sevilla, Soria, Tafalla, Tarrasa, Teruel, Torrelavega, Tudela, Tuy, Utrera, Valdepeñas, Valencia, Valladolid, Vélez Málaga, Vigo, Villafranca del Panadés, Villagarcía, Villarreal, Villena, Vivero, Zafra y Zaragoza.

Realiza, dando grandes facilidades, todas las operaciones propias de estos Establecimientos, y en especial las de España con las Repúblicas de la América Latina. —Compra y vende por cuenta de sus clientes en todas las Bolsas toda clase de valores, monedas y billetes de Bancos extranjeros. —Cobra y descuenta cupones y amortizaciones y documentos de giro —Presta sobre valores, metales preciosos y monedas, abriendo cuentas de crédito con garantías de los mismos. —Facilita giros, cheques y cartas de crédito sobre todas las plazas de España y extranjero. —Abre cuentas corrientes con y sin interés. —Admite en custodia en sus cajas depósitos en efectivo y toda clase de valores.

Departamento de Cajas de seguridad para el servicio de su clientela, abiertas desde las ocho de la mañana a las nueve de la noche.

Dirección telegráfica: **HISPA M E R**