

# El principio de publicidad

(Continuación.)

## « Fides publica »

La presunción legitimadora que acabamos de estudiar (1) sería insuficiente para garantizar por sí sola el comercio de inmuebles y el crédito hipotecario. Nuestro sistema da un paso trascendental en este camino. Transforma la autenticidad de los asientos en una verdad casi incontrovertible cuando se trata de asegurar a los terceros que contratan confiados en sus declaraciones.

Para ello regula escrupulosamente, de un lado, la publicidad formal, el acceso a los libros del Registro de cuantos tengan interés en conocer su contenido, y de otro, sienta la presunción *juris et de jure* (según otros autores, la *ficción jurídica*), que no admite prueba en contrario, de la concordancia entre la inscripción y la realidad.

Enfocado el principio de publicidad desde este punto de vista sustantivo o sustancial, presenta dos aspectos, positivo y negativo, según afirma la verdad de los pronunciamientos registrales o su indefectibilidad. Es decir, el Registro es *exacto* por corresponder a la realidad jurídica, e *íntegro* porque la agota. Lo inscrito es real, y nada hay fuera de la inscripción que tenga ese carácter.

En la exposición de motivos se destaca la distinción de publicidad *formal* y *sustantiva* con claridad, pero no así los aspectos positivo y negativo.

Este último parece absorber la atención de los redactores como

(1) Véase el número 24 de esta REVISTA, págs. 580 y siguientes.

reacción contra la plaga de los gravámenes clandestinos: «Debe decir la Comisión cómo entiende la publicidad. Consiste ésta en que desaparezcan las hipotecas ocultas; en que no pueda perjudicar al contrayente de buena fe ninguna carga que grave sobre la propiedad si no se halla inscrita en el Registro; en que quien tenga derechos que haya descuidado inscribir no perjudique por una falta que a él solo es imputable al que, sin haberla cometido ni podido conocer, adquiere la finca gravada.»

A este criterio responden, en efecto, los artículos 23, 24 y 36, que, en lo que nos interesa ahora, han pasado a través de todas las redacciones de la Ley. «Los títulos—dice el primero—mencionados en los artículos 2.º y 5.º que no estén inscritos no podrán perjudicar a tercero.»

«Los títulos inscritos surtirán su efecto aun contra los acreedores singularmente privilegiados por la legislación común.»

«Las acciones rescisorias y resolutorias—preceptúa el último—no se darán contra tercero que haya inscrito los títulos de sus respectivos derechos conforme a lo prevenido en esta Ley.»

Pero no faltan, sin embargo, en aquella exposición frases que, aunque imprecisas y aisladas, nos autorizan para concluir que los autores de la Ley, al redactarla, como la Jurisprudencia y la doctrina de la Dirección, al aplicarla, infundieron en los artículos relativos al valor de la inscripción energías positivas y efectos sustantivos.

A veces ven en el artículo un sucedáneo de la tradición. «Según el sistema de la Comisión, resultará de hecho que para los efectos de la seguridad de un tercero el dominio y los demás derechos reales en tanto se considerarán constituidos o traspasados en cuanto conste en inscripción en el Registro». Otras, aluden a los estímulos de la inscripción, entre los cuales se halla la protección del tercero que inscribe.

Después de la promulgación de la Ley de 1909 no cabe poner en duda la aproximación en estos particulares de nuestra técnica a la germánica y que los antiguos preceptos aparecen reforzados por la declaración del artículo 16 (1), relativo a que, la demanda de nulidad de una inscripción habrá de fundarse en las causas

(1) Artículo 24 de la edición vigente. párrafo primero, *in fine*.

que taxativamente expresa la ley Hipotecaria cuando haya de perjudicar a tercero.

El principio de publicidad, en su aspecto positivo, tiene por ámbito propio los derechos reales y asegura al tercero que los adquiere su existencia y extensión en los términos del asiento principal. Rompe así el sistema con el apotegma jurídico *nemo dat quod non habet* para preceptuar que quien haya contratado con el titular según el Registro será amparado en su derecho inscrito, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del Registro (1).

Discuten los especialistas si esta adquisición es originaria, derivativa o mixta, porque así como en el primer momento se destaca la sucesión a título particular *inter vivos*, es decir, el carácter derivativo de la adquisición, después resulta éste inconciliable con la afirmación de que por virtud de la Ley ingresa en el patrimonio del adquirente una facultad jurídica y un valor económico que no se hallaban en el patrimonio del transferente.

No se extiende la protección a los derechos personales, si bien el crédito garantizado con hipoteca, en cuanto es necesario para su subsistencia, y las excepciones que a su reclamación puedan oponerse (2), así como los pactos establecidos para la administración de la finca común, producen efectos contra los sucesores a título singular en la propiedad de la finca, en el crédito o en la cuota de un copartícipe.

Tampoco garantiza al adquirente de una acción protegida por medio de una anotación preventiva; pero si este asiento se refiere a un derecho real de titulación imperfecta, es decir, si desempeña el papel de una inscripción provisional, la solución sería la contraria.

Quedan fuera también los adquirentes a título lucrativo y aun los que lo fueren por ministerio de la Ley o sentencia judicial (3),

(1) Artículo 34 de la ley Hipotecaria.

(2) Artículo 144 de la misma Ley, interpretado *a sensu contrario*.

(3) El artículo 34, en su forma actual, concede la protección a los que hubieren *contratado* por título oneroso. Consecuentemente, el adquirente en virtud de fallo judicial no queda protegido, salvo si el Juez prestase el consentimiento contractual.

porque el sistema tiende primordialmente a favorecer la negociación inmobiliaria.

Las particularidades de la representación no reciben del derecho hipotecario ninguna modalidad ni garantía, y solamente cuando el representante pasa a ser fiduciario inscrito entra en juego el principio del tracto sucesivo y se provoca una limitación de enajenar; pero no procede la aplicación del artículo 34 para proteger la transferencia del fiduciario al adquirente como distinta y separada de la primitiva de titular inscrito a fiduciario.

Dudosa se presenta en nuestro derecho la aplicación de la *fides publica* registral a la capacidad del transferente. La exposición de motivos no es un modelo de corrección en este punto: «Si la Ley no atendiera—dice—a que la capacidad de la persona constara en el Registro, su obra sería incompleta.» Con este precedente, la doctrina se ha orientado en el sentido de otorgar a la capacidad la categoría de derecho real y considerar protegido al adquirente que se fía en las declaraciones incompletas del Registro.

Nada más lejos de nuestra conciencia jurídica. Ni el Registro es órgano competente de publicidad en las cuestiones de estado civil, ni el que contrata con un incapaz puede alegar la ignorancia de la condición del mismo, ni los asientos que se hagan como consecuencia de las prescripciones de los artículos 2.º (núm. 4), 15 y 42 (núm. 5) de la ley Hipotecaria son suficientes para dar a conocer las restricciones de la facultad de enajenar. Quien compra a un menor de veintitrés años en Aragón, creyendo que por ser mayor de veinte tiene plena capacidad civil, celebra un contrato nulo si el menor es castellano, aunque no constara en el Registro de la Propiedad ninguna referencia a la inscripción hecha en el Registro de vecindad civil, y no puede alegar el principio de publicidad hipotecaria en apoyo de su adquisición.

En las inscripciones se consignan circunstancias relativas a las medidas, situación, características económicas, valor, etc., de las fincas. ¿Se extenderá a estos datos descriptivos la protección de la *fides publica*?

Cuestión era ésta muy discutida en el Derecho de Prusia. La práctica se inclinaba a garantizar las noticias *de hechos* contenidas en la inscripción, sobre todo cuando coincidían con los datos catastrales. El Código civil alemán garantiza únicamente el con-

tenido propiamente jurídico (derechos y limitaciones en la facultad de disponer), pero no asegura que el inmueble exista, ni mucho menos que contenga los edificios y partes integrantes descritos en el asiento. Por el contrario, el artículo 942 del Código civil suizo declara que el Registro de la Propiedad comprende el libro mayor, los documentos complementarios (planos, listas, documentos justificativos, estados descriptivos) y el diario. El libro mayor engendra el derecho real. Los planos y documentos justificativos completan el libro mayor. Los primeros hacen fe (fe pública) de la extensión y de los límites del inmueble; el libro mayor y los documentos justificativos, del contenido del derecho real (1).

La deficiencia de nuestras descripciones, la falta de catastro y la petrificación de los datos, que pasan de una a otra inscripción cada vez más distanciados de la realidad, imponen inexcusablemente la citada opinión de los juristas alemanes, que niegan en su sistema la extensión del principio de publicidad a tales extremos. Todo ello, claro está, sin perjuicio de los efectos que hubiera producido la vigencia de los artículos 34 y 37 (párrafo segundo) de la ley del Catastro de 23 de Marzo de 1906 (hoy derogada), a cuyo tenor «el avance catastral producirá todos los efectos tributarios, jurídicos y administrativos dentro del año siguiente al de su aprobación». «Transcurridos diez años después de la aprobación del Catastro parcelario de un término municipal sin que por los Tribunales de Justicia se haya dictado sentencia firme contraria al estado físico o jurídico de una finca inscrita en el libro catastral, la cédula de inscripción en el mismo tendrá todo el valor legal y jurídico de un título real» (2).

Precisamente por reputarse partes integrantes de una finca (*qualitates prediorum*) las servidumbres *activas* tampoco puede invocar el adquirente del predio dominante las menciones o noticias que no correspondan a un gravamen impuesto en el folio del predio sirviente. Nuestra ley Hipotecaria sanciona indirectamente esta norma declarando nulas las inscripciones de servidumbres

(1) Wieland: *Les droits réels dans le C. C. S.* Trad. Bovay, París. Giard et Brière, 1914, II, 451.

(2) Véase sobre estos particulares el estudio sobre el Catastro publicado por el Sr. Pazos en el *Anuario de la Asociación de Registradores*, 1913, página 211.

que no se hayan hecho «en la inscripción de propiedad del predio sirviente» (1).

A veces resultará difícil decidir si para una litis determinada los datos son jurídicos o de mero hecho. La agregación de varios metros de una parcela, los límites de dos fincas, el ancho de una servidumbre, etc., quedarán al amparo del principio de publicidad en muchos casos, como declaraciones trascendentales.

#### INTEGRIDAD DEL REGISTRO

Negativamente considerado, el principio que estudiamos priva de efectividad respecto de terceras personas a cuantas pretensiones inscribibles carezcan de base hipotecaria o se apoyen en causas que no resulten claramente del Registro.

Cabe, por lo tanto, hacer valer derechos personales que contradigan manifestaciones, datos o antecedentes consignados en los asientos, y aun ejercitar acciones de carácter real fundadas en derechos no inscribibles o exceptuados de inscripción. Así, aunque en una inscripción conste que la finca se halla libre de cargas, el comprador debe permitir al arrendatario la recolección de los frutos que correspondan al año agrícola corriente (art. 1.571 del Código civil). Y si una finca se halla enclavada entre otras ajenas inscritas sin mención de servidumbre, el propietario de aquélla tiene derecho a exigir paso por las heredades vecinas, previa la correspondiente indemnización (art. 564 del mismo Código).

Al mismo orden de reclamaciones pertenecen las indemnizaciones y gastos que el propietario deba al poseedor con arreglo a los artículos 451 del citado texto legal, y será inútil que el tercer adquirente se apoye en el tradicional precepto del artículo 34 de la ley Hipotecaria o en el flamante artículo 41.

Tampoco entrará en funciones el principio de publicidad cuando se intente impugnar la existencia de hipotecas generales a favor de las mujeres casadas y de los hijos u otras análogas que por expresa disposición de dicha Ley (art. 348) sigan surtiendo efecto.

Y, en fin, entre estas excepciones deberemos colocar las llama-

(1) Artículo 30 en relación con el número 1.º del artículo 13

das hipotecas tácitas a favor del Estado, las provincias o los pueblos para el cobro de una anualidad de los impuestos (1) y a favor del asegurador por los premios de seguro correspondientes a dos años o dividendos (arts. 218 y 220 de la misma Ley).

En resumen: distinguiendo entre *a)* derechos reales inscribibles, *b)* derechos reales exceptuados de inscripción, y *c)* derechos reales que no pueden ser inscritos, concluiremos que el principio de publicidad solamente niega la existencia y priva de efectos contra tercero a los incluidos en el primer grupo *a)* cuando no resultan del Registro.

#### APLICACIÓN DEL PRINCIPIO

Aunque la ley Hipotecaria se refiere a la fe pública del Registro, no ha de entenderse que el tercero deba inspeccionar todos los asientos de una oficina determinada para asegurarse de su contenido. El Registro para una finca son los folios especiales que le están destinados y los asientos que directamente se relacionen con ella, bien por hallarse mencionados en el fondo de las inscripciones, bien por referencias marginales, bien por asientos de presentación o documentos presentados mientras aquéllos se consideren vigentes (2). Si por deficiencias en el modo de llevar los libros existieran dos inscripciones contradictorias, corresponde a los Tribunales fijar, según las circunstancias del caso, el valor de los derechos respectivamente derivados de las mismas.

Nuestro sistema no admite las referencias a documentos con la amplitud de los Códigos alemán y suizo. En ambos el encasillado de los libros exige la extensión de brevísimos asientos o esquemáticas indicaciones, cuyo desenvolvimiento ha de buscarse en los documentos archivados.

La protección del artículo 34 de la Ley es de carácter absoluto, *juris ot de jure*. Aunque el citado pasaje de la exposición de motivos solamente trata de evitar que la falta ajena perjudique a quien «sin haberla cometido ni *podido conocer* adquiere la finca», no pueden los Tribunales, en principio, admitir prueba sobre la

(1) La ley de Contabilidad de 1911 extiende la garantía.

(2) En tal sentido, la Resolución de 20 de Octubre de 1926.

posibilidad de que el tercero hubiera podido averiguar la situación real de la finca. Tampoco este último necesita contrarrestar la prueba que su contrario presente para demostrar que la adquisición se ha realizado sin conocer el contenido de los libros o bajo supuestos equivocados. De la presunción pasamos a una verdadera ficción legal: el tercero, para la Ley, conocía la inscripción y al adquirir la finca se confió a su amparo.

Esta ficción se halla orientada en el sentido de favorecer al adquirente, no para perjudicarlo. Si yo compro una finca gravada con un crédito hipotecario que en realidad es nulo, mas no se halla cancelado, el acreedor no podrá invocar el artículo 34 para reputar viva la carga cuya inscripción estaba y sigue, sin embargo, vigente.

El adquirente puede invocar el contenido de una inscripción siempre que le sea más favorable que la verdadera situación jurídica, o esta situación cuando le sea más favorable que la inscripción. Por ejemplo: en el Registro aparece una primera hipoteca cancelada (aunque en realidad se halla vigente) y una segunda hipoteca como vigente, aunque en realidad se halla extinguido el crédito, y yo inscribo una tercera dando los avisos a todos los acreedores hipotecarios. Pues bien: puedo apoyarme en el contenido de la cancelación relativa a la primera para ser preferido a su titular, y puedo invocar la realidad extrahipotecaria para colocarme en el lugar de la segunda.

Supongamos que sobre una finca se han constituido tres hipotecas a favor de A. B. y C., y que la primera ha sido indebidamente cancelada antes de ser cedida la última; pues bien: el cesionario D. de la tercer hipoteca, una vez inscrito su título, será postergado a B., pero no a A. si éste ha vuelto a inscribir. Por su parte, B. será postergado al reinscribiente A., porque no se halla al amparo del artículo 34 respecto a la equivocada cancelación del primer crédito hipotecario (1).

Excepciones del principio que estamos analizando son los siguientes casos:

1.º *La anulación, resolución o rescisión del derecho del otor-*

(1) Al estudiar la alteración del rango hipotecario hemos planteado este problema. (Véase el número 21 de esta REVISTA.)



*gante* en virtud de causas que resulten claramente del Registro (1). Es indiferente que tales efectos se deban a derechos reales inscritos, a condiciones resolutorias *transcritas*, a una anotación preventiva que acredite el ejercicio de acciones reales o personales, o a una prohibición de enajenar mencionada. Claro que los resultados serán distintos, según los supuestos, pero en ninguno cabe alegar ni probar que se ignoraba la existencia de la causa. La presunción obra aquí contra el adquirente del derecho, por hallarse éste ya limitado en virtud de las declaraciones del Registro.

El extender esta excepción a cualesquiera supuestos de nulidad de algún asiento, basado en una calificación acaso equivocada, y exigir del adquirente un examen minucioso y técnico de los antecedentes de una inscripción para llevarle a deducir consecuencias contrarias a las obtenidas por el Registrador que la practicó desnaturalizaría la publicidad hipotecaria y forzaría las palabras de la Ley, que exige una *constancia explícita* de la causa de nulidad o rescisión.

2.º *Acciones rescisorias y resolutorias fundadas en título anteriormente inscrito.* Ya el párrafo segundo del primitivo artículo 34 declaraba que solamente en virtud de un título inscrito podría invalidarse, en perjuicio de tercero, otro título posterior también inscrito. Las leyes de 1869 y 1877 modificaron este precepto, añadiendo que tampoco se invalidarán los actos que se ejecuten o contratos que se otorguen por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos, respecto a los que con ella hubieren contratado por título oneroso, aun cuando después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anteriormente inscrito, si la inscripción hecha a favor de aquél se hubiere notificado a los que en los veinte años precedentes hayan poseído, según el Registro, los mismos bienes y no hubieren reclamado contra ella en el término de treinta días.

Esta adición al artículo 34, que, según la acerba crítica del Sr. Cárdenas (2), convierte lo transitorio en permanente, multiplica las causas de resolución, transforma un sistema de publicidad

(1) Artículo 34 de la ley Hipotecaria *a sensu contrario*. El número 1.º del artículo 37 se refiere a las acciones rescisorias y resolutorias que deben su origen a causas que consten *explícitamente* en el Registro.

(2) En la Memoria de los trabajos de la Comisión codificadora.

germánica en uno francés mixto de publicidad, con efectos limitados y sin eficacia verdadera, y contra el cual, desde otro punto de vista, los Sres. Galindo y Escosura dirigen la más violenta argumentación (1), tiene, sin embargo, precedentes y concordancias valiosísimas en otras legislaciones de rancios cuarteles hipotecarios.

Tomemos como ejemplo el sistema austriaco en la forma adoptada por la Ley de 25 de Julio de 1871. Según sus preceptos, la inscripción puede ser impugnada por un contratante fundándose en un enriquecimiento indebido del otro, contra tercero, si existió mala fe, y como consecuencia de una advertencia consignada en el Registro, sin atender a la buena o mala fe. O, dicho de otro modo, se puede atacar un asiento :

1.º *Inter partes*; y

2.º Contra tercera persona.

a) Que haya adquirido lícitamente (aa) por tomarse oportunamente anotación preventiva de la impugnación (bb) o por no haberse hecho la notificación del asiento; y

b) Contra tercero de mala fe.

1.º Dejemos la impugnación *inter partes*, de límites análogos a los ya estudiados.

2.º a) El primer caso en que se permite la anulación de un derecho adquirido, por haberse tomado oportunamente una anotación preventiva, no se corresponde exactamente con la ya indicada

(1) «Hanto era ya—dicen—que traspasando la ley Hipotecaria sus naturales límites (circunscritos, según su mismo nombre indica, a que fueran públicos todos los gravámenes que disminuyen el valor de las fincas, y que los que no constaren en el Registro no perjudicaran a tercero) comprendiese también las constituciones o transferencias de dominio. Harto era que fallase sobre la validez de los títulos de propiedad, cuyo examen y apreciación debe dejarse al cuidado del particular, que no necesita la perpetua tutela de los Poderes públicos, y los conflictos al fallo judicial, que dirime las cuestiones de intereses privados; faltaba sólo (como si en el país no hubiera atendibles mas que los de los acreedores) que se dictara la disposición del artículo 34, por la cual puede ser sumido en la miseria el mayor propietario sin culpa suya, sin hecho suyo, sin noticia suya.»

Estas frases, y sobre todo los párrafos que siguen, se hallan tan lejos de la severidad y precisión de esta clase de estudios como de la realidad jurídica, según lo ha demostrado la estadística.

excepción al principio de publicidad en nuestra legislación. El perjudicado por una inscripción puede conservar su derecho en la austriaca solicitando se tome nota de una protesta en la que anuncia la impugnación, y se entiende que la advertencia a los terceros se ha hecho oportunamente si se ha presentado la solicitud antes de ser firme la decisión del Registrador que aprueba la inscripción ilícita (treinta días en tal caso). Esta *protestatio pro conservandis exceptionibus*, ya regulada por un proyecto de 1863, corresponde a cualquiera que se crea perjudicado por una inscripción cuya ilicitud afirma y se compromete a probar en un procedimiento civil (1) que ha de ser entablado dentro de otros sesenta días. Pero es natural que si el Registrador, juez territorial, decide sobre la inscripción de un derecho, se conceda un plazo para recurrir contra su acuerdo.

En su consecuencia, en la legislación austriaca sólo se considera adquirido un derecho, con el amparo de la publicidad hipotecaria, si ha transcurrido el plazo aludido sin que se haya anunciado el litigio.

Este mecanismo obligaría a los respectivos titulares a tener siempre los ojos puestos en el Registro para ejercitar, caso necesario, la acción correspondiente contra las injustas transferencias, y de aquí que la Ley ordene al Registrador que notifique la decisión aprobatoria de una inscripción a todas las personas que, según el Registro, puedan resultar perjudicadas. De no hacerlo así, la impugnación podrá desenvolverse dentro de los tres años contados desde el día en que se pida la inscripción impugnada.

Se completa, en fin, esta materia con la anulación de inscripciones ilícitas b) ejercitada contra tercero que conozca o haya debido conocer la inexactitud del Registro y trate de aprovechar los efectos del principio de publicidad. Tales acciones contra tercero de mala fe están sujetas a la prescripción ordinaria de treinta años (2).

Como fácilmente se puede apreciar, el *sistema austriaco*, derivado de la *gewere* germánica, admite con ella plazos de impugnación y consolida la adquisición cuando los interesados, a quienes

(1) O criminal. En este caso los requisitos son diferentes.

(2) Para mayor ilustración véanse los párrafos 12 y siguiente de la obra de Exner *Das Oestreichische Hypothekenrecht*. Breikorf und Härtel, 1876

en cierto modo se provoca a explicar sus reclamaciones, guardan silencio.

De la bondad, o por lo menos de la corrección técnica del procedimiento, da fe el artículo 389 del proyecto de Código civil húngaro publicado poco antes de la guerra por el Ministerio de Justicia (1), que concede un plazo de treinta días contados desde la notificación del asiento para ejercitar la acción de nulidad o tomar anotación preventiva, y, caso de no haberse dado el aviso, extiende el plazo hasta un año contado desde la inscripción que causó el perjuicio.

Con estas explicaciones aparecerá plenamente justificada la modificación de nuestro artículo 34, y únicamente se encontrará deficiente su desenvolvimiento (2) en lo que se refiere a no fijar un plazo de caducidad breve para los casos en que no se haya notificado la inscripción. Esta deficiencia apenas se notaría si se hubiese creado y extendido la costumbre de notificar los asientos a los titulares anteriores; pero como ni los Notarios ni los Registradores ni el público en general han concedido importancia al requisito, en la inmensa mayoría de los casos, las inscripciones en el Registro español serían impugnables en virtud de títulos que con anterioridad hubieran sido inscritos. Entre éstos se encuentran tanto los que hayan perdido su valor por la transferencia del derecho inscrito como los que se hubieran referido a derechos en la actualidad cancelados, y por eso el artículo 99 de la Ley permite se declare nula una cancelación con perjuicio de tercero fuera del caso de haberse hecho la notificación prescrita en el repetido artículo 34.

3.º *La protección hipotecaria no se aplica a las inscripciones de la mera posesión*, a menos que la prescripción haya consolidado y asegurado el derecho inscrito. Para circunscribir este apartado del mismo artículo 34 a su órbita propia debe tenerse presente que la inscripción de la posesión no implica la caducidad de los derechos que puedan corresponder al dueño, y éste, por lo tanto, conserva las acciones reivindicatoria, negatoria, etc., que puede ejercitar contra el titular según el Registro. Pero en el supuesto

(1) Se ha tenido a la vista la edición alemana oficial. Budapest, 1914. Julius Benkö.

(2) Léase el texto completo de dicho artículo.

de que B. y C. hayan adquirido el mismo derecho del poseedor inscrito A., entran indudablemente en juego los principios hipotecarios para decidir la controversia.

4.º *Las inscripciones de bienes comprados al Estado* no gozan completamente de los beneficios de la publicidad hasta que hayan transcurrido veinte años desde su fecha, pasados los cuales no podrán ser anuladas por exceso de cabida ni por otras causas que no consten del Registro.

Para resarcirse de las lesiones sufridas en las atropelladas ventas de bienes desamortizados, el Estado, que como vendedor se había subordinado al régimen civil, hizo uso en muchas ocasiones de sus privilegios de Poder público, anulando los contratos en perjuicio de tercero por causas hipotecariamente desconocidas. Con ello desprestigió el valor de la cosa vendida y llevó la perturbación al Registro de la Propiedad. Poco a poco, la jurisprudencia del Consejo de Estado y de la Sala tercera del Tribunal Supremo fueron restableciendo el imperio de la ley común, y con la misma orientación el artículo 30 de la Ley de 28 de Abril de 1909 introdujo la prohibición de anular las inscripciones de bienes comprados al Estado transcurrido el indicado plazo.

Excusado es decir que el principio de publicidad se aplica a todos los demás supuestos de enajenación y gravamen de los expresados inmuebles.

5.º *Las inscripciones relativas a documentos otorgados por quien ha adquirido su derecho con anterioridad al 1 de Enero de 1922* y que se hayan celebrado con dispensa de la previa inscripción no surtirán efecto contra tercero hasta después de transcurridos dos años contados desde la fecha en que fueron hechas (1). Aunque la Ley no lo dice, este tipo de inscripciones se asimila a las de posesión, siéndole aplicables análogos preceptos. Si el tercero trae causa del titular según el Registro, el principio de publicidad le perjudicará como en los casos ordinarios.

6.º *La inscripción de las fincas y derechos reales adquiridos por herencia o legado* no surtirá efecto, en cuanto a tercero, hasta después de transcurridos dos años desde la fecha de la misma.

(1) Artículo 20 de la ley Hipotecaria, con las variaciones introducidas por la de 3 de Agosto de 1922.

Exceptúanse las inscripciones por título de herencia testada o intestada, mejora o legado a favor de heredero personal (1).

No protege el artículo 34 las adquisiciones por ministerio de la Ley, pero sí las que por contratación o título oneroso se derivan de las mismas. De aquí la posibilidad de que un heredero aparente enajene o grave una finca con plenos efectos a favor del adquirente o acreedor hipotecario. Cuando se trata de herederos forzosos, esta rigurosa consecuencia del principio de publicidad no presenta peligros. Su número es muy limitado, y los lazos que al testador los unen son muy conocidos en la generalidad de los casos. Pero si hay herederos voluntarios crece la probabilidad de que existan otros testamentarios o abintestato de mejor derecho.

La excepción que examinamos está, pues, contenida en el círculo de actos que no puede otorgar con plena eficacia el heredero aparente. En todos los demás respectos la publicidad hipotecaria producirá sus efectos. Supongamos que A., sobrino y heredero único del titular inscrito, inscribe a su vez el inventario de bienes con la declaración judicial y vende a B. y a C. antes de haber transcurrido los dos años. Las relaciones entre todos se ventilarán y resolverán en la forma corriente. Por el contrario, la reclamación del verdadero y efectivo heredero D. contra quien traiga causa de A. paralizará dentro de dicho plazo la invocación del artículo 34.

#### PUBLICIDAD FORMAL

Los fines sociales y jurídicos que la fe pública del Registro persigue no se alcanzarían si no se estableciera para hacer efectiva la notoriedad de las inscripciones una reglamentación adecuada, adjetiva en cierto modo, que permita a los interesados conocer, sin grandes investigaciones ni gastos, las oficinas donde han de recibir las noticias que buscan y el contenido de los asientos que puedan afectarles.

Contribuye en primer lugar a tal resultado la organización territorial de nuestro sistema hipotecario, que no tolera la inscripción de fincas fuera de los libros destinados al Municipio o a la

(1) Artículo 23, segundo párrafo, de la ley Hipotecaria, según la redacción que le ha dado el artículo 20 de la Ley de 21 de Abril de 1909.

sección correspondiente, o, por lo menos, sin extender en los mismos notas de referencia que lleven rápidamente al folio en que se contiene el asiento principal o al Registro de la Propiedad competente,

«Cuando hace más de tres siglos se crearon las Oficinas de Hipotecas se ordenó que las hubiese en las ciudades, villas o lugares *donde hubiera cabeza de jurisdicción*; posteriormente, el señor Don Carlos III fijó más el antiguo precepto, mandando que se establecieran en los pueblos cabezas de partido, que es lo que se viene observando hasta nuestros días.» Este precedente, que cita la exposición de motivos, y la necesidad de facilitar la inscripción, pesaron en el ánimo de la Comisión redactora de la ley Hipotecaria más que la conveniencia de reducir el número de Registros, la facilidad de vigilarlos y la mayor idoneidad del personal a medida que se amplía la circunscripción (1).

Una vez distribuída así la jurisdicción hipotecaria, parecía natural que se precisara la competencia de cada oficina, pero ni en la exposición de motivos ni en la ley Hipotecaria aparece con claridad el precepto que hoy encabeza el artículo 10 del Reglamento y que es la base territorial del principio de publicidad: «La inscripción de los bienes inmuebles y de los derechos y limitaciones que los efectúen se verificará en el Registro de la Propiedad en que aquéllos radiquen.»

Al desenvolvimiento de la publicidad formal destinan la Ley y el Reglamento sendos títulos (2), cuyo resumen se encuentra en la repetida exposición:

«La publicidad puede darse o por medio de la exhibición de los Registros en la parte necesaria a las personas que tengan interés en consultarlos o por certificación de los Registradores, únicos documentos con que puede acreditarse en perjuicio de tercero la libertad o gravamen de los bienes inmuebles o de los derechos reales.»

Respecto de los datos y noticias que en las inscripciones consten sin referirse directamente a la situación jurídica de las fincas,

(1) Sir Robert Richard Torrens creyó siempre que por esta razón el Registro de la Propiedad debiera organizarse a base de oficina *única*.

(2) Que llevan el número IX en ambos textos.

no es el Registro de la Propiedad, como se ha dicho, órgano adecuado de publicidad, sino principio de prueba, y en cuanto al contenido de los documentos existentes en las oficinas y respecto de los cuales puedan ser considerados como archiveros naturales los Registradores, por no existir protocolo, expediente o actuaciones, el artículo 374 del Reglamento les permite expedir testimonios o certificaciones a instancia de los interesados (1).

De este modo la reglamentación pone al alcance del público hasta los detalles menos importantes de la vida hipotecaria.

JERÓNIMO GONZÁLEZ.

(1) Téngase en cuenta que los archivos de la antigua Contaduría de Hipotecas ya no están organizados, y, por consiguiente, no se hallan obligados los Registradores a expedir certificaciones de sus asientos. Por otra parte, la Dirección de los Registros se ha resistido, después de la Ley de 1909, a ordenar la expedición de documentos relativos a derechos que, según el artículo 402 de la vigente Ley, no deben ser mencionados en las inscripciones modernas ni comprendidos como subsistentes en las certificaciones hipotecarias propiamente dichas.