

REVISTA CRITICA DE DERECHO INMOBILIARIO

DEDICADA, EN GENERAL, AL ESTUDIO DEL ORDENAMIENTO
CIVIL Y ESPECIALMENTE AL REGIMEN HIPOTECARIO

DEPÓSITO LEGAL: M. 968.—1958.

Año XXXVI

Marzo-Abril 1960

Núms. 382-383

La Ley Hipotecaria de 1861

ARTÍCULOS MODIFICADOS Y LOS MOTIVOS DE TALES MODIFICACIONES.

Al cumplirse el centenario de nuestra Ley Hipotecaria de 1861 se debe celebrar publicando otra Ley que contenga las modificaciones precisas para que nuestro régimen inmobiliario sea lo más perfecto posible.

Fué grande y profunda la reforma introducida por la Ley de 1861 en nuestro régimen inmobiliario, tanto por lo que respecta a la seguridad en el tráfico de los inmuebles, como en el crédito territorial. Luego, en el resto del siglo XIX se han hecho retoques a la Ley que le han favorecido poco o nada, cuando no le han perjudicado. Los autores del Código Civil, afrancesados a la moda de entonces, prescindieron de la influencia alemana, recogida en los principios en que se basaba la Ley del 61, salvo en cuanto al derecho de hipoteca, para el que establecieron la inscripción constitutiva. Respetaron la vigencia de la Ley, pero establecieron preceptos poco compatibles con la misma; preceptos que, interpretados por los Tribunales con sentido huidizo de los efectos de la inscripción, quedaron inoperantes éstos; y así, en el art. 609 del C6-

digo, para que explícitamente hubiera armonía con los arts. 1.473 y 1.537 del mismo y con el art. 23 (32) de la Ley, debieron decir: «que la propiedad se adquiere por ciertos contratos mediante la tradición, y respecto a bienes inmuebles también por efecto de la inscripción».

La reforma de 1909 ha tenido poca importancia y se ha limitado a insinuar la legitimación registral en los arts. 24 y 41, desvanecida la eficacia de éste por su reforma, efectuada por el Real decreto de 13 de junio de 1927, a causa del conflicto social que tuvo lugar en la aldea de San Nicolás.

En la reforma de 1944 se estableció expresamente el principio de *legitimación*, y ha limpiado el art. 34 de las hiedras que oscurecían la nitidez del principio de la fe pública registral, si bien quedó empañada por el art. 36. En esta reforma se ha tenido el buen propósito de establecer en el art. 41 un procedimiento rápido para poner al titular registral en la plenitud del ejercicio del derecho inscrito; pero, dada la poca explicitud con que está redactada la causa 2.ª, en que puede fundar la demanda el contradictor, anda la interpretación descarriada en el ejercicio de las acciones reales y hay sentencias para todos los gustos, y, sobre todo, porque se carece del criterio orientador del Tribunal Supremo, ya que no hay recurso de casación para las sentencias de las Audiencias.

Estoy seguro que el legislador, al redactar esta 2.ª causa, quiso referirse solamente a los casos en que el contradictor posee en virtud de títulos en que el titular actual o sus causantes se obligaron a mantener a aquél en la posesión inmediata, y no a títulos relativos al dominio o a Derechos reales incompatibles con el tercero hipotecario; pues bien claro está que el legislador quiso salvar el derecho de éste sin admitir contradicción alguna, al referirse, en la misma causa 2.ª, a la prescripción, «siempre que ésta deba perjudicar al titular inscrito, según el art. 36». Si con la prescripción hay que respetar el derecho del tercero, con más razón se debe proteger ante un título no inscrito.

No se atrevió el legislador en 1944 a implantar en España la inscripción constitutiva, por temor a que fracasase nuestro sistema hipotecario, tomando por fundamento de su temor la estadística que hace constar que el 60 por 100 de la propiedad inmueble está fuera del Registro. El legislador ha tenido miedo a

que, aun haciendo constitutiva la inscripción, no ingresase la propiedad, y que, por ello, se podría dar lugar a situaciones de hecho relativas a la propiedad inmobiliaria que habría de ser causa de muchos pleitos en las provincias en que hay poca inscripción y mala titulación.

Entiendo que el legislador no ha tenido muy en cuenta la fundación que se le atribuye a la propiedad inmueble y el interés público de la inscripción de la misma, y optó por dejar a los titulares de la propiedad en libertad para que hagan lo que les dé la gana sobre la forma en las mutaciones jurídicas de tal propiedad. El legislador no quiso mejorar el ordenamiento jurídico inmobiliario estableciendo un medio fácil, sencillo y económico para que la propiedad pequeña se pudiese acoger como la propiedad grande a la seguridad jurídica que proporciona un buen sistema hipotecario, y, metiendo la cabeza debajo del ala, se ha conformado con el «statu-quo», aunque, eso sí, se ha esforzado en establecer medidas, como la del art. 313 de la Ley, para obligar casi a inscribir; pero la forma y el modo hay que exigirlo para adquirir el derecho y no como medida obligatoria para ejercitar la acción de tal derecho. Así, con esta manera indirecta de obligar, es como se puede temer al fracaso.

Ahora, con la Ley del centenario, se debe ultimar la evolución de nuestro sistema hipotecario, estableciendo, con paso firme, la inscripción constitutiva y a la vez obligatoria para los interesados y para los Notarios y demás funcionarios que autoricen el título, como sucede ahora en Francia con su nueva reforma, y en Italia, según el nuevo Código Civil, que establecen, considerando la transcripción como de carácter público, sanciones cuando no es presentada dentro del mes la copia del acto o contrato objeto de la mutación (arts. 35, 137, 2.194, 2.671, 2.673, etc., del Código de Italia). Si esto existiese en España desde hace muchos años, más de la mitad del 60 por 100 de la propiedad inmueble estaría registrada. Pero hemos querido congraciarnos con el individualismo, que ya dejó de estar de moda.

Se debe establecer en el art. 32 (que era el 23 clásico de la Ley del 61) la inscripción constitutiva, entre otros, por los motivos siguientes: 1.º Como presupuesto necesario para la eficacia del negocio jurídico dirigido a la mutación sobre bienes inmuebles, para

que, con tal inscripción, sea perfecto el sistema hipotecario. 2.ª Para la conservación a favor de su titular de los derechos inscritos, pues que así, no pudiendo existir enajenaciones o mutaciones en negocio jurídico fuera del Registro, o sea sin inscripción, será muy difícil que haya mutación del derecho inscrito sin contar con la voluntad del titular o suplida en los casos permitidos por la ley. 3.º Será mayor la eficacia de la prioridad en las enajenaciones y rangos, porque, sin mediar la inscripción, no existirán tales enajenaciones o gravámenes y tendrá solamente eficacia la mutación que primero haya tenido constancia en el Registro. No habrá lugar a la colisión entre Derechos reales relativos que hoy pueden pulular fuera del Registro y el derecho inscrito o más absoluto. Sólo adquirirá la propiedad el que inscriba, y no habrá más rango que el determinado por la inscripción. 4.º La legitimación registral coincidirá generalmente con la realidad jurídica, porque no habrá mutación en negocio jurídico hasta que se registre el título; no habrá esa discordancia que hoy suele existir desde el otorgamiento de la escritura hasta que se practique la inscripción; desde que se transmite la finca o derecho, aunque sea sin documento, haciendo entrega real, hasta cuando Dios quiera; y 5.º Para que sea perfecto el principio de fe pública registral, porque con la inscripción constitutiva sólo podrá adquirir el tercero protegido de quien sea titular registral, toda vez que tal tercero no adquiere hasta que se practique la inscripción, y para que ésta se extienda habrá de figurar inscrito el derecho a nombre del transmitente.

Así quedará perfecto nuestro sistema hipotecario, y la inscripción servirá para probar o reivindicar el derecho inscrito, tendrá pleno efecto preclusivo la inscripción, convalidará la situación jurídica del transmitente y se mantendrá al adquirente en su derecho, si contrató con buena fe.

La inscripción constitutiva transferirá la propiedad del inmueble sin necesidad de la entrega real, y así la posesión legítima, presunta en el titular registral, pasará al nuevo titular por virtud de la inscripción a su nombre, como posesión civilísima, cual sucedía en Roma con la «mancipatio», y como decía el art. 441 del Código de Austria, «la posesión legítima del nuevo propietario comienza desde que el título traslativo del derecho de propiedad ha sido inscrito en los Registros públicos.

Como consecuencia del nuevo contenido del art. 32, que comprende la inscripción constitutiva, habrán de sufrir modificación otros artículos de la Ley, y también los arts. 609 y 1.095 del Código Civil, entre otros.

Por lo que respecta al temor de que la inscripción constitutiva no tenga realidad en Galicia, en Asturias y en las provincias en que la propiedad inmobiliaria permanezca fuera del Registro, el fracaso podrá existir si el legislador deja subsistentes los recovecos o los estrechos senderos por donde se pueda escabullir la adquisición espuria o contrahecha de los bienes inmuebles, burlando la inscripción constitutiva; pero no habrá fracaso si el legislador suprime la eficacia del documento privado, en cuanto a los inmuebles, la prescripción adquisitiva ordinaria sobre bienes inmuebles, y nunca en perjuicio de tercero, y las altas y bajas en el amillaramiento o en el Catastro sin título inscrito.

Soy gallego y conozco perfectamente a mis paisanos. Estos están influidos por la configuración del terreno, que tiene, además de los caminos principales, muchos atajos, muchos senderos (carreiros) y son partidarios de trasladarse por el atajo en vez de hacerlo por el camino principal, creyendo llegan más pronto y que es más práctico y, sobre todo, más económico; pero si se suprimen o cierran tales senderos, mis paisanos, que son dóciles y obedientes a los imperativos del Estado, irán por el camino principal y no dejarán de trasladarse si les conviene hacerlo. Muchas veces me han preguntado si tendría alguna eficacia la donación de bienes inmuebles hecha en documento privado, y como les dijese que ninguna, se fueron a la Notaría a otorgar la escritura, como van a otorgar los testamentos en cuanto tienen algunos bienes.

Que el legislador suprima el sendero del documento privado, declarándole totalmente ineficaz en las mutaciones jurídicas sobre inmuebles; que se deje sin eficacia alguna la posesión de bienes inmuebles, por lo que respecta a la usucapión (como en Alemania), que es el sendero oscuro que permite al poseedor ir pasando a gatas, conduciéndole por la oscuridad a la adquisición, con frecuencia a través de la maleza de la mala fe y el engaño, hasta llegar al otro lado de los diez años o de los treinta, sin haber pasado por el camino principal y público de la escritura y de la inscripción.

Nosotros no propugnamos la inscripción constitutiva como pura especulación, sino como institución de verdadero nervio vital, encauzándole a satisfacer la conciencia jurídica del país, con propósito certero de adaptarla a la dinámica de la realidad, que tenga vida plena, confiriéndole a la inscripción carácter de interés público, a través del inmediato interés privado. Hay que mirar la realidad social y no la realidad lugareña y particular; es preciso observar y tener en cuenta el aspecto contencioso (con las tasas judiciales) en Galicia. Es necesario proyectar las ventajas del sistema sobre las exigencias del dinamismo actual y futuro.

Ya decía don Rafael Atard, en su preliminar a la traducción del *Tratado de Derecho Hipotecario Alemán*, de Nussbaum, haciendo honor a la inscripción constitutiva del Derecho alemán: «Las instituciones, con sus normas y las facultades que éstas otorgan y garantizan, son para la vida y utilidad sociales, vida y utilidad que en un grupo considerable de las llamadas instituciones civiles se muestran como económicas, no para que satisfagan impulsos individuales en sí mismos considerados. El individuo o, mejor dicho, el ser que representa un interés de los que llaman privados, no es para sí, sino para la obra social humana; así, el derecho es para la vida y el hombre o las entidades morales creadas por el hombre, son, más que fines, medios de actuación del derecho, debiendo considerarse las facultades, poderes y goces jurídicos, aun los que más claramente responden al bien de un sujeto inmediato, los menos controlables, como siendo en sí para el fin social. En esta concepción de formas de substantivación activa de los intereses sociales la titularidad necesaria para la vida activa de los derechos, puede atribuirse tanto a las personas como a las cosas, según convenga al fin social. La titularidad remota de todo derecho pertenece al interés social o al hombre en sus relaciones con el grupo: la próxima, la práctica, puede atribuirse a quien o a lo que resulte más conveniente para la finalidad soberana.»

Quería decir Atard en dicha preliminar que hay que destruir la concepción individualista, subjetivista, que existe en el ordenamiento de la propiedad inmobiliaria y sustituir tal concepción por otra más objetiva y substantiva para cumplir fines superiores a los de ambos sujetos, inmediato (activo y pasivo), que satisfaga legítimas utilidades sociales o de interés público.

Quizá se diga que la inscripción constitutiva encarece las mutaciones jurídicas. Más encarecen los pleitos con sus tasas y lo que cobran los zurupetos por hacer los papeluchos privados y sus promesas en favores y componendas. Si resulta cara la inscripción de la propiedad pequeña, que se abarate lo posible en la titulación, en los cuadernos particionales, en la inscripción, y que el Estado, el Ministro de Hacienda, ayude a los propietarios pequeños, reduciendo el impuesto de Derechos reales.

En nuestra época, no debe admitirse el sentido absorbente del dominio de las fincas para que sus dueños puedan hacer lo que les dé la gana y usen de la forma que quieran en el tráfico de tal dominio. El interés general, el interés público, no permite que rija la facultad omnimoda del individuo sobre sus fincas, sino que hoy es decisiva una concepción social y económica que exige garantía completa en el tráfico, y, al mismo tiempo, fácil y claro curso de las fincas, de manera que la publicidad registral asegure el movimiento de la propiedad inmueble, para que ésta rinda mayor beneficio inmediato al titular y mediato a la economía nacional y al buen ordenamiento de los bienes inmuebles. ¿La propiedad no inscrita se puede sustraer a la concepción moderna de toda clase de propiedad inmueble? ¿Va a seguir con su régimen cansino, igual al de la Edad Media? Con la inscripción constitutiva, el titular puede estar tranquilo, porque ante la Ley no hay más dueño que él, y esto hace cambiar radicalmente las situaciones dudosas y endeblas que caracterizan a la propiedad inmueble en las regiones donde tal propiedad permanece fuera del Registro.

Se preguntan Pérez y Alguer en las notas del tratado de Derecho civil *Ennecerus*. ¿Qué razón puede haber para mantener, en todo lo que no afecte a la hipoteca, el sistema tan característico y complejo de nuestra ley a base del concepto de tercero, cada vez más complejo e inseguro en su desarrollo técnico y en los resultados de justicia? ¿Acaso atemoriza la idea de la transformación jurídica real por obra del acto abstracto, por la sola confluencia de voluntades de disponente y adquirente? Pues no hay ninguna razón que a ello se oponga fuera del prejuicio doctrinal de la nunca precisada teoría del título y el modo». Lo del título y el modo no estorba si se considera como modo la inscripción, al igual que en el régimen suizo.

Los autores de la Ley de la Reforma de 1944, aun reconociendo las ventajas de la inscripción constitutiva y que son partidarios de ella casi todos los hipotecaristas, alegaron como único argumento para no admitirla el peligro del fracaso de la misma ante el 60 por 100 de la propiedad que está fuera del Registro.

La fuerza de este argumento es tan grande como lo sería si dijésemos: Hay que desistir de las ventajas de la hipoteca, base del crédito territorial, porque la propiedad está sin inscribir; hay que prescindir del crédito hipotecario para la construcción de viviendas, porque la propiedad está sin inscribir; hay que desistir del fomento de la seguridad en el tráfico y en la conservación de los derechos sobre bienes inmuebles, porque el 60 por 100 de éstos están sin inscribir; hay que prescindir del formalismo en los testamentos, porque va contra la libertad del testador; hay que dejar de fomentar la higiene, porque sería peor el remedio que las enfermedades, dados los gastos que supone la higiene.

No admitieron la inscripción constitutiva, pero en cambio admitieron la posesión contra «tabulas», que es una de las mejores formas para convalidar todas las malas adquisiciones, y así, causa principal de la quiebra del sistema, por afectar a la legitimación y a la fe pública registrales.

Es preciso desligarse de todos los preceptos y conveniencias particulares o profesionales y centrar las mutaciones jurídicas de los inmuebles sobre el hecho de la inscripción, encauzando la conciencia del pueblo por este único modo de adquirir. No es admisible en estos tiempos modernos, sensibles ante el interés público y social, la lucha entre las distintas situaciones jurídicas sobre bienes inmuebles, derivadas de factores jurídicos endebles, como transmisiones de boquilla o simple obligación de transmitir, cesiones verbales de derechos hereditarios, simple entrega de las fincas, el hecho del pago de las contribuciones, dándose de alta en las listas cobratorias, en los amillaramientos o en el Catastro, posesiones prolongadas, primero camuflando el concepto de dueño y luego ostentando la usucapión más o menos clara.

Resulta de extraña objetividad que esta situación de incertidumbre la defiendan algunos juristas, con tozudez, pregonando, por ejemplo, que es preferible o preferida la presunción del art. 448 del Código a favor del simple poseedor en concepto de dueño, de

que posee con justo título, a la presunción legitimadora de la inscripción, que se practicó en virtud de un título que realmente existe y no se presume, y, por lo mismo, basándose en la fuerza del título inscrito, previamente calificado como legal, el art. 38 de la Ley Hipotecaria dice que, a todos los efectos legales, se presume que los Derechos reales (no el título) pertenecen a su titular. El artículo 448 parte de un hecho que no está de momento claro, que es la posesión en concepto de dueño, que previamente hay que probarla, para que luego se presuma el título; mas si la finca está inscrita, el título presunto del poseedor es desvirtuado por el título verdadero que produjo la inscripción, y tendría en tal caso el poseedor que probar la usucapión, si la cualidad de tercero hipotecario no se lo impide. Y es más, si tal poseedor alega la prescripción, ya no podrá apoyarse en el título presunto y tendría que probarlo para el caso de la prescripción ordinaria. El art. 448 servirá al poseedor para situaciones de hecho, pero no para enfrentarse con el titular registral.

Las exigencias de nuestro sistema hipotecario han impedido que los pequeños propietarios pudieran acogerse a él, cuando ellos necesitan más que los propietarios fuertes de la protección registral para descansar en la seguridad y utilizarla en beneficio de la tierra, y, por tanto, el interés social en que se basó el propósito del legislador, devino privilegio de los propietarios fuertes, apareciendo éstos con un dominio quiritario, rodeado de la investidura registral, frente o al lado de los propietarios pequeños, que tienen un dominio bonitario relativo, sin otra investidura que la de la posesión, basada muchas veces en la incertidumbre del cuento o de los papeluchos carentes de autenticidad, sumiendo al titular en la oscuridad tenebrosa que no le permite más que el derecho de goce del inmueble a la manera de los tiempos en que no había Notarios; sin embargo, hay quien afirma que la investidura de la posesión es tan respetable o más que la de la inscripción.

Se deben suprimir de una vez los obstáculos que impiden que el espíritu y la fuerza del sistema produzcan sus efectos normales con respecto a todos los propietarios, grandes, medianos y pequeños. Los obstáculos desaparecen, abaratando la titulación y la inscripción, con menos exigencias de forma en lo que no sea esencial, cuando, a juicio del Registrador, no haya quebranto le-

gal en la realidad, y, respecto del impuesto de Derechos reales y del Timbre, establecer la bonificación en las adquisiciones cuyos titulares sean propietarios modestos.

Luego con la técnica del sistema hipotecario perfecto, las situaciones jurídicas sobre bienes inmuebles serán mucho más firmes e irrestrictas, toda vez que un buen régimen inmobiliario se aviene muy mal con el relativismo de la apreciación conjunta de la prueba y con las veleidades de la interpretación.

REDACCIÓN DE LOS ARTÍCULOS QUE DEBEN SER MODIFICADOS.

Artículo 3.º Para que puedan ser *registrados* los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en *documento público o auténtico*, o sea en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico propiamente dicho, expedidos, respectivamente, por Notarios, por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los Reglamentos.

Artículo 13. Los Derechos reales limitativos, los de garantía y, en general, cualquier carga o limitación del dominio de los Derechos reales, para que surtan efecto deberán constar en la inscripción de la finca o derecho sobre que recaigan.

Las servidumbres reales podrán también hacerse constar en la inscripción del predio dominante, como cualidad del mismo.

Artículo 14. El título de la sucesión.....

.....

Para inscribir bienes y adjudicaciones concretas

.....

Cuando sean varios herederos y soliciten conjuntamente la inscripción de su derecho hereditario, y lo mismo si se trata de heredero único, cuando en uno y otro caso no exista ningún legítimo a que se refiere el art. 15 de esta Ley, ni personas que, sin ser herederas, tengan derecho a alguna adjudicación de bienes de la herencia, el título de la sucesión, acompañado de los documentos a que se refiere el art. 16 de la misma Ley bastará para inscribir directamente a favor de todos los herederos o del heredero

único, respectivamente, los bienes y derechos de que, según el Registro, era titular el causante.

El derecho hereditario, en el caso de ser varios los herederos y actuando todos juntamente en el ejercicio del contenido dominical, equivale al derecho hereditario del heredero único, y prueba de ello la tenemos cuando todos los herederos disponen de una finca de la herencia y el adquirente puede inscribir su título, cancelándose la anotación del derecho hereditario, que se habría practicado a nombre de los vendedores. También se observa que la reciente jurisprudencia del Tribunal Supremo considera el derecho hereditario como comunidad romana.

Artículo 18. Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos, contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas, de los asientos del Registro y *de cualquier otro dato fidedigno de que el Registrador tenga conocimiento y que pueda obtener de oficio.*

La calificación del Registrador es el medio más importante que tiene la institución registral para que el Registro sea exacto y válido su contenido, y así, cuanto más amplios sean los elementos de juicio, más acertada será la calificación.

Art. 20. Para inscribir o anotar títulos

Para disponer del dominio y demás Derechos reales que hayan sido adquiridos sin necesidad de la inscripción constitutiva, será preciso que preceda la inscripción a nombre del transferente al acto dispositivo.

Se exige, como en el sistema suizo, que la inscripción preceda al acto dispositivo, para que el transmitente tenga legitimación dispositiva registral y así pueda tener el adquirente su plena protección, y de esta manera se obliga al transferente a inscribir antes de disponer.

Artículo 27. *Las prohibiciones de disponer que se establezcan en actos o contratos onerosos tendrán acceso al Registro de la Propiedad, siempre que se impongan por un plazo que no exceda de diez años y que obedezca a un interés serio y útil.*

La realidad nos enseña que muchas veces las prohibiciones de enajenar son útiles en las ventas con precio aplazado, cuando el vendedor tiene en cuenta circunstancias personales del comprador y lo mismo en la apertura de crédito con la garantía de la hipoteca de máximo.

Artículo 32. *Para que exista, mediante negocio jurídico, transmisión de la propiedad inmobiliaria, y para la constitución, transmisión, modificación, gravamen y extinción de los Derechos reales impuestos sobre inmuebles, será necesaria la inscripción en el Registro de la Propiedad.*

Quedan expuestos suficientemente los motivos de la inscripción constitutiva.

Artículo 33. La inscripción no convalida los actos y contrato que sean nulos con arreglo a las leyes, *sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 35 de esta Ley.*

La inscripción, según el art. 35, aunque contenga un acto o contrato nulo, servirá de título a los efectos de la prescripción adquisitiva a favor del titular inscrito, y confiere la presunción de posesión pública, pacífica e ininterrumpida y de buena fe.

Artículo 34. El tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición inscrita, *aunque luego resulte haber sido anulado o resuelto, antes o después de la adquisición, el derecho del otorgante, por virtud de causas que no consten claramente en la hoja registral de la finca correspondiente.*

La buena fe del adquirente se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro o la *falta de titularidad en el transmitente.*

Se cambia la redacción del primer párrafo, para que este artículo tenga claramente mayor alcance.

Artículo 35. A los efectos de la prescripción adquisitiva en favor del titular inscrito, será justo título la inscripción, y se presumirá que aquél ha poseído pública, pacífica, ininterrumpidamente y de buena fe durante el tiempo de vigencia del asiento y de los de sus antecesores de quienes traigan causa, *y así, no obstante lo dicho en el art. 33 de esta Ley, transcurridos diez años de vigencia de la inscripción, aunque ésta comprenda acto o contrato*

nulo o alguna inexactitud, quedarán convalidados por el transcurso de dicho plazo.

Con esta reforma, la posesión, según el Registro, tendrá efectos prácticos basados en la legitimación registral.

Artículo 36. Frente a titulares inscritos que tengan la condición de terceros con arreglo al art. 34, no prevalecerá ninguna clase de prescripción adquisitiva.

En cuanto al que prescribe y al titular inscrito del inmueble o Derecho real que se esté prescribiendo y a *sus sucesores que no tengan la consideración de terceros, se calificará la posesión y se contará el tiempo con arreglo a la legislación civil para la prescripción extraordinaria.*

Artículo 37.

Cuarto. Las acciones rescisorias de enajenaciones hechas en fraude de acreedores, las cuales perjudicarán al adquirente:

a) Cuando hubiera adquirido por título gratuito.

b) Cuando, habiendo adquirido por título oneroso, hubiese sido cómplice en el fraude. *No existiendo mala fe por parte del adquirente, éste gozará de la protección registral, aunque haya adquirido directamente del deudor.*

Se extiende la protección registral al adquirente a título oneroso que traiga causa directa del deudor, en el supuesto de que no se pruebe su mala fe, en aras de la mayor seguridad en el tráfico, no teniendo así el adquirente necesidad de averiguar la situación económica del deudor.

Artículo 38. A todos los efectos legales, se presumirá que los Derechos reales inscritos en el Registro existe y pertenecen a su titular, en la forma determinada por el asiento respectivo, y, en su virtud, podrá ejercitar todas las facultades que integran el contenido de tal derecho, y así, se presumirá también que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o Derechos reales, tiene la posesión legítima de los mismos.

Artículo 41. Las acciones reales

La demanda de contradicción se sustanciará con arreglo a los artículos 749 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento civil. Sólo podrá fundarse en alguna de las causas siguientes:

1.^a Falsedad de la certificación del Registro u omisión en ella de derechos o condiciones inscritas que desvirtúen la acción ejercitada.

2.^a Poseer el contradictor la finca o disfrutar el derecho discutido por contrato u otra cualquiera relación jurídica directa con el último titular, o, *no siendo éste tercero hipotecario*, con titulares anteriores, o en virtud de prescripción extraordinaria, *siempre que ésta pueda perjudicar al titular*.

Si el titular actual es causahabiente de titulares anteriores por herencia o por título gratuito, es natural que respondan unos y otros de las obligaciones contraídas con el contradictor, pero no si el actor es tercero respecto del contradictor.

Artículo 42.

6.^a Los herederos respecto de su derecho hereditario, cuando no se haga especial adjudicación entre ellos de bienes concretos, cuotas o partes indivisas de los mismos, y *cuando tales herederos no soliciten conjuntamente la inscripción de su derecho hereditario*.

Artículo 46. El derecho hereditario, cuando no se haga especial adjudicación a los herederos de bienes concretos, cuotas o partes indivisas de los mismos, *o cuando los herederos no pidan conjuntamente la inscripción de tal derecho*, sólo podrá ser objeto de anotación preventiva. Esta anotación podrá ser solicitada...

Artículo 65. Las faltas de los títulos sujetos a inscripción pueden ser subsanables o insubsanables.

Son faltas subsanables las que, siendo de fácil subsanación, aunque vicien la forma no esencial del documento, no produzcan la nulidad del acto registrable, ni la intrascendencia real inmobiliaria, ni impidan el acceso provisional del acto al Registro.

Son faltas insubsanables las que afecten a la forma esencial

del título, las que produzcan la nulidad del acto a inscribir, las que impliquen intranscendencia real y las que impidan la inscripción por tropezar con asientos contradictorios en el Registro.

Si el título tuviere alguna

Artículo 71. Los bienes inmuebles o Derechos reales, gravados con anotación *que no produzca el cierre del Registro*, podrán ser enajenados o gravados, pero sin perjuicio del derecho de la persona a cuya favor se haya practicado la anotación.

Artículo 76. Las inscripciones no se extinguen en cuanto a tercero, sino por su cancelación, por la inscripción de la transferencia del dominio o Derecho real inscrito a favor de otra persona, *por caducidad o por rectificación del asiento.*

Artículo 77. Las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, *por anotación posterior de transferencia del derecho anotado*, por caducidad, *por rectificación del asiento* y por su conversión en inscripción.

Artículo 86. Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen caducarán a los *seis años* de su fecha, salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo de caducidad más breve. No obstante, a instancia de los interesados o por mandato de las Autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse por un plazo de *seis años más*, siempre que la prórroga sea anotada antes de que caduque el asiento.

Se establece un plazo mayor de vigencia de las anotaciones, porque se ve en la realidad que a veces no llega el plazo de cuatro años y su prórroga correspondiente.

Artículo 96. La anotación preventiva por defectos subsanables del título caducará a los *noventa días* de su fecha.

Se aumenta este plazo para que haya más tiempo para subsanar las faltas de los títulos.

Artículo 199. La inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna, se practicará:

a) Mediante expediente de dominio.

b) *Mediante acta de notoriedad, en la forma que determina el artículo 203 de esta Ley.*

c) *En virtud de título inscribible, con fecha anterior a la publicación de la nueva Ley, o que haya transcurrido un año desde su fecha.*

d) *Por medio de escritura pública de declaración de propiedad otorgada por el titular, manifestando cómo la adquirió con anterioridad a la nueva Ley, bajo juramento, so pena de falsedad, en documento público; escritura que también suscribirán dos o más dueños colindantes de cada finca a inscribir, en la que manifestarán que consideran dueño de la finca al declarante.*

e) *Mediante escritura de declaración de propiedad, en la que comparecerán dos o más testigos vecinos y propietarios del Municipio en que radique la finca, y que afirmen que consideran dueño de la finca al declarante. Esta escritura, en la que comparezcan dos o más testigos, sólo será eficaz cuando no se consiga la comparecencia de dos dueños colindantes.*

Una y otra escritura de declaración de propiedad serán declaradas exentas del impuesto de Derechos reales y de Timbre.

f) *Cuando el titular de esta propiedad, adquirida antes de la nueva Ley sin título inscribible, la transmita o sea objeto de algún Derecho real, podrá inscribirse la inmatriculación de la finca mediante la declaración de propiedad en la forma indicada, y a la vez se inscribirá la mutación jurídica correspondiente.*

En los cuatro últimos casos se publicarán edictos en el tablón de anuncios del Ayuntamiento del término en que radiquen las fincas.

g) *Mediante la certificación a que se refiere el art. 206, sólo en los casos que en el mismo se indican.*

Artículo 207. *Las inscripciones de inmatriculación practicadas mediante alguno de los apartados c) a g) del artículo 199 de esta Ley, hasta que transcurran dos años desde su fecha, no servirán de antecedente para adquirir al amparo del artículo 34, en cuanto a la persona que tenga mejor derecho según título anterior a la inmatriculación.*

Según los medios de inmatriculación establecidos en el nuevo artículo 199, podrá ingresar fácilmente toda la propiedad inmue-

ble en el Registro de la Propiedad, y no hay más que abrir las puertas dando facilidades para que todos los propietarios se acojan al nuevo sistema.

Y respecto al artículo 207, queda suspendida por dos años la plena eficacia de la inscripción para salvar el mejor derecho de aquella persona que haya adquirido antes de la publicación de esta Ley o después de ésta, en el caso de que adquiriera, mediante título que no requiera para su eficacia la inscripción constitutiva. En lo demás producirá todos los efectos registrales la inscripción de inmatriculación.

.....

DISPOSICIÓN FINAL.

Quedan derogadas con esta Ley la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946 y todas las disposiciones que se hallen en oposición con la misma, y, por tanto, resultarán derogados los artículos del Código Civil incompatibles con la nueva Ley, o modificados, del tenor siguiente:

El artículo 606 dirá: «Los títulos relativos al dominio y a otros Derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, *no producirán efecto real alguno si derivan de negocio jurídico, y, por tanto, no perjudicarán a tercero.*»

El artículo 609 dirá: «La propiedad se adquiere por la ocupación.»

La propiedad y los demás derechos sobre los bienes, se adquirirán y transmitirán por la ley, por donación, por sucesión testada e intestada y, por consecuencia, de ciertos contratos mediante la tradición, y *por lo que respecta a bienes inmuebles, mediante la inscripción en el Registro de la Propiedad.*

Pueden también adquirirse por medio de la prescripción, *si bien en cuanto a bienes inmuebles, sólo podrán adquirirse en virtud de prescripción extraordinaria, cuando no haya perjuicio para tercero hipotecario.*

El artículo 1.095 dirá: «El acreedor tiene derecho a los frutos de la cosa desde que nace la obligación de entregarla. Sin embargo,

no adquirirá derecho real sobre ella hasta que le haya sido entregada, y *respecto a bienes inmuebles, hasta que hayan sido inscritos a su nombre.*»

Quedan derogados el último párrafo del artículo 1.473 y el artículo 1.957.

El artículo 1.959: «Se prescriben el dominio y demás derechos reales sobre los bienes inmuebles por su posesión no interrumpida, durante treinta años, sin necesidad de título, ni de buena fe, y sin distinción entre presentes y ausentes, salvo la excepción determinada en el artículo 539, *y cuando perjudique a tercero hipotecario.*»

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

Serán las mismas que contiene la Ley de 1946, pero haciendo referencia al 1 de enero de 1861.

Con este modesto trabajo quiero ser uno de los adelantados en el deseo exaltado de preparar una Ley Hipotecaria que haga perfecto nuestro sistema, para que sea aprobada en ocasión del centenario de la Ley de 1861, y sirva del mejor homenaje que se le puede rendir a la implantación del régimen inmobiliario en nuestro Derecho, en aquella fecha, que distará cien años el 8 de febrero de 1961.

Querer es poder, y no se puede llamar querer, a este respecto, si no hay firme y unida voluntad de los Registradores y Notarios en la consecución de un ordenamiento jurídico perfecto de los inmuebles. Si nos unimos y salimos del marasmo que nos produce el individualismo y el encogimiento de ánimo que embarga a muchos cuando se trata del interés general o profesional, no habrá oposición que impida la instauración de la inscripción constitutiva en España.

MANUEL VILLARÉS PICÓ,
Registrador de la Propiedad.