

El problema de las inscripciones inmatriculadoras que no son las primeras de la finca inscrita

Como concepto registral constituye la inmatriculación la primera inscripción de una finca. Asiento inicial que ha de reflejar el dominio del inmueble. La doctrina (1) interpreta con necesaria generosidad las normas de la Ley y del Reglamento hipotecarios referentes a la inmatriculación de fincas.

La flexibilidad del hacer inmobiliario permite que la propiedad que abre folio registral no sea plena. Cabe inmatricular dominios gravados, separados (censo enfitéutico) e incluso participaciones de copropiedad.

Las actas del artículo 60 del Reglamento hipotecario constituyen una curiosa excepción al concepto de la inmatriculación. Se entiende unánimemente que la primera inscripción de una finca en el Registro tiene que ser de su dominio. Sin embargo, la anotación preventiva a que da lugar el acta de notoriedad que analizamos, constata no una titularidad dominical, sino un derecho de aprovechamiento de unas aguas de dominio público. Un derecho de disfrute, al fin —ya que la propiedad pertenece al Estado—, que en ortodoxia inmobiliaria no debiera admitirse en funciones inmatriculadoras.

(1) ROCA SASTRE, en el tomo II de su *Derecho Hipotecario*, edición de 1948, página 430.

Las segundas o posteriores inscripciones y los títulos inmatriculadores.

En el supuesto del condominio romano pueden plantearse algunas dificultades en relación con la mecánica de la llevanza de los libros. Supongamos que una finca está dividida por acciones o cuotas (supuesto frecuentísimo en los latifundios extremeños) entre varios condueños. Si todos los condueños están conformes en inscribir, se practicará una inmatriculación (2) en plena normalidad, y el Registrador sólo tiene que preocuparse de dar cumplimiento al art. 54 del Reglamento, para que las proporciones de los respectivos condueños se reflejen en los libros con toda nitidez.

Importantes particularidades presenta el caso de que sean sólo uno o algunos participes los que pretendan la primera inscripción.

Según Roca Sastre, aunque sólo se registre una porción dominical, la finca queda totalmente inmatriculada.

Por lo que las sucesivas inscripciones de las diversas cuotas tienen de primeros asientos dominicales, reclaman documentos inmatriculadores adornados de mayores garantías que cualquier título público de adquisición.

Una inscripción inmatriculadora se consigue con cierta facilidad si la parangonamos con una inscripción corriente.

Las inscripciones ordinarias exigen, por virtud del principio de tracto sucesivo, que el enajenante del título sea la misma persona a cuyo nombre figura la finca en el Registro.

Como para inscribir se sigue un previo procedimiento de calificación, en virtud del cual se rechazan los títulos imperfectos, el hecho de que determinada persona haya conseguido asentar su titularidad implica que ha adquirido del titular registral.

En definitiva, la documentación inmatriculadora y la que sirve de título a las inscripciones ordinarias son expresión de un fenómeno similar.

(2) La palabra representa un gran acierto de fuerza expresiva: «Inmatricular», poner en una matrícula, en un censo o registro. La finca, con su ingreso en la vida tabular, recibe una especie de bautismo administrativo (el número) que la individualiza y distingue: De amorfa superficie de terreno expuesta a los avatares jurídicos pasa a ser la unidad básica de una institución que la protege eficazmente.

La legislación hipotecaria exige determinadas garantías. Requiere que exista un historial jurídico de las transmisiones inmobiliarias suficientemente acreditado.

Por ello, cuando se trata de inmatricular fincas y el título presentado no tiene una determinada antigüedad, se requiere la presentación de un medio documental que acredite la titularidad del transmitente, y en las fincas ya inscritas no se requiere este doble juego documental porque, por la exigencia del principio de trácto sucesivo, el disponente de hoy ha de coincidir con el adquirente de ayer que a su debido tiempo acreditó documentalmente su título adquisitivo, y por eso mismo pudo inscribir.

Eficacia de la fe pública registral.

Por todo lo expuesto, se comprende fácilmente que las posteriores inscripciones practicadas para constatar los derechos de los diferentes condueños, no gozarán de la eficacia del principio de la fe pública registral.

Y ello cualquiera que sea el tiempo transcurrido desde la primera inscripción de la finca.

1) Si no han transcurrido dos años desde la fecha de la primera inscripción practicada, no se producen los efectos amparadores de la fe pública registral. Pero tampoco se producirían, aunque las sucesivas inscripciones continuasen el historial jurídico de la primera, por referirse al mismo dominio inscrito.

Esto, por virtud de la suspensión, por dos años de gran parte de las inscripciones inmatriculadoras.

2) Si han transcurrido más de dos años, a contar de fecha de la primera inscripción de la finca, tampoco se produce la eficacia de la fe pública registral, porque esos dos años consolidadores los habrá ganado el comunero que inmatriculó su cuota, pero no los demás, ya que no pudo existir frente a terceros la publicidad de un derecho que no estuvo anteriormente inscrito.

No se producirán los efectos purificadores, porque si bien han pasado dos años o más de dos, desde que surgió la finca para el Registro, lo cierto es que su derecho empieza *ex novo*, en lo que tiene de índole jurídica, desde su propia inscripción.

Y como la fe pública registral no extiende su protección a las circunstancias físicas de la finca, de poco servirá a su posición jurídica el que la primera inscripción practicada—a favor de otro condeño—tenga una antigüedad mayor o menor.

Por la similitud que el supuesto guarda con el mecanismo del artículo 377, relativo al dominio separado, hay que pensar que las inscripciones posteriores de los demás partícipes no podrán ser primeras, pues si en una misma finca pudiera haber 20 primeras inscripciones, iniciadoras del tracto registral, se obstaculizaría para siempre la posible nitidez de los asientos. Sin embargo, aunque la primera inscripción de un copropietario fuese la 17 de la finca, no por ello dejaría de ser inmatriculadora. Si bien no sería inmatriculadora en cuanto a la finca (por eso es segunda o posterior inscripción), sí lo sería en cuanto al derecho o sustancia jurídica del asiento. No se crea que lo que ofrecemos es una división artificial. Al fin y al cabo todo asiento tiene una parte física y otra de índole jurídica. Y en este doble alcance se basa la noción corriente de la inmatriculación: es el ingreso de una finca en el Registro (componente físico del asiento), logrado mediante la primera inscripción de su dominio (componente jurídico).

En el plano documental, esta afirmación nuestra tiene indudable significación. Si cualquiera de los asientos en los que se hace constar por primera vez una cuota dominical, es inmatriculador (pese a su número, tal vez elevado) será necesario practicarlo con la ayuda de títulos propiamente inmatriculadores.

En caso contrario, bastaría con presentar cualquier título inscribible (los del art. 3.^º de la ley) para lograr primeras inscripciones de dominio, contra lo dispuesto en el artículo 7.^º de la ley y concordantes.

JOSÉ MENÉNDEZ,
Registrador de la Propiedad.