

## Los Comentarios de Ramón de la Rica a la reforma del Reglamento Hipotecario

Dice el autor que múltiples y alentadores requerimientos, le decidieron a publicar esta nueva obra que puede considerarse como continuación y complemento de sus anteriores Comentarios al Reglamento de 1947.

Nunca más exactas unas palabras. No bien viera la luz la reforma, en el ánimo de todos prendió la idea de disponer y tener a mano la exégesis de sus disposiciones por el—sin duda para las mismas—comentarista más autorizado: el gran Ramón de La Rica y Arenal, que con su estilo claro, diáfano, ha logrado conseguir que esta materia de nuestros afanes: la hipotecaria, un tiempo ha tenida por abstrusa, se trueque en una de las más sencillas y atractivas de las disciplinas jurídicas.

Pocos serán ya los que cuando aparezcan estas modestas notas al libro de nuestro primer Registrador (por méritos de ciencia y bondad), desconozcan sus Comentarios. Notas que son una recensión de sus ideas y en las que a veces surge una ligera discrepancia para hacer resaltar con seguridad el valor de aquéllas. No se tomen, pues, como petulancias (¡cuán lejos esto siempre de nuestro ánimo!). Aparte de que el Derecho, como le oí—y hasta puede ser lo tenga escrito—a uno de los más sutiles juristas de nuestros días: Don José González Palomino, «si todos pensásemos igual, sería atrozmente aburrido».

Pero ya está bien de divagar. Pasemos a la obra, y siguiendo su estructura entremos en él.

## CAPÍTULO PRIMERO

### SOBRE LOS BIENES Y DERECHOS INSCRIBIBLES

Empieza por referirse La Rica a la modificación realizada en el número 2.º del artículo 5.º, en cuanto a la inscripción de los bienes municipales y provinciales, que, en realidad, se ha limitado a concordar su redacción con la innovación introducida en el artículo 344 del Código Civil por la moderna legislación de Régimen local (1).

Hace una ligera digresión justificativa de la variación de expresión en el artículo 6.º y supresión de referencia en el mismo «a los artículos 15 y siguientes», por no ser ya congruente, y pasa a analizar ese nuevo derecho de retorno, de exclusiva creación legal, según afirma con acierto.

Examina La Rica la regulación—que llama sustantiva—de este derecho en el articulado de la ley especial (13-IV-1956), para deducir que aunque se trata de un derecho *personal*, ejercitable frente al arrendador, se ha querido por el legislador atribuirles efectos reales, cual los produce hoy el arrendamiento, haciéndole valer frente a tercero.

Cierto es—agrega—que el arrendamiento produce tales efectos sin necesidad de inscripción; pero, al menos, existe *la posesión arrendaticia*, que publica a tercero la existencia del contrato; de ahí el porqué el preámbulo del Reglamento Hipotecario reformado habla de dar *publicidad*, al regular este *derecho de retorno*, a situaciones imprecisas, susceptibles de crear graves problemas a la seguridad jurídica y al crédito. Al darle acceso al Registro—añade—se defenderá por igual al propietario y al inquilino.

---

(1) Para Martínez de Bedoya (Reflexiones sobre la reciente modificación del Reglamento Hipotecario, «R. C. D. I», núm. mayo-junio 1959), aquí los reformadores se han quedado «cortos», pues si los bienes de dominio público *natural* no precisan que se les exceptúe de la inscripción, los restantes *sean o no de uso público*, deberán ser sus titulares los que decidan sobre la conveniencia o no de llevarlos a la protección registral.

Y así encuentra nuestro autor *recta* la doctrina del nuevo y flamante artículo 15 del Reglamento Hipotecario.

Como se trata de un derecho, *personal* en su esencia, no negociable ni susceptible de gravamen, no es inscribible en el Registro, expresa La Rica; pero debe hacerse constar por medio de una nota marginal, que es de por sí suficiente advertencia de su existencia para tercero, y que deberá reflejarse en las certificaciones de cargas como una auténtica limitación del derecho del propietario (2).

Entiende La Rica que, transcurridos los tres años, y cancelada por caducidad la nota, «con justificación fehaciente», es de suponer que pueda extenderse nueva nota.

Asimismo entiende que no debe haber inconveniente en extender la nota de constatación de este nuevo y singular derecho, en los casos que el mismo haya nacido con anterioridad a la vigencia de la reforma reglamentaria, siempre que no se haya hecho efectivo o no haya caducado (3). Por ello la nueva nota a que se refiere

---

(2) O sea, que en realidad se lleva o plasma en los libros como una *afección* o *limitación legal*. Y éstas, bien sabemos que es innecesario constatarlas. Se ve claramente la indecisión de los reformadores con este llamado derecho de *retorno*. El que sea *personal* no podía impedir su reflejo tabular. Como *personal*, por no citar más, y nada menos que a *inscripción*, va el contrato de opción de compra al Registro (art. 14 del Reglamento).

Puestos a dar acceso a los libros hipotecarios a este derecho, debiera haberse meditado por los reformadores la posibilidad de reflejarlo por medio de anotación preventiva en vez de nota marginal (que extraña para un derecho, por más que se quiera revestirlo como *afección*), lo que hubiera permitido su conversión (de la anotación, claro) al presentarse el contrato de arriendo posteriormente, adornado de ciertas formalidades judiciales o notariales. Aunque el contrato fuera privado la anotación—como la nota—nacería siempre a base de un documento público: la autorización para el derribo del Gobernador civil.

Sin duda se encontrará forzada esta interpretación, ya que al fin sería llevar, a través de la anotación, la inscripción de un contrato privado al Registro, contra lo dispuesto en la Resolución de 17 de febrero de 1956. Pero dada la singularidad de este derecho y el precedente del artículo 59 de la Ley Hipotecaria, se podía, repetimos, haber buscado una fórmula que sirviera de vía para dar entrada a la contratación arrendaticia urbana en el Registro de la Propiedad. Desde luego, si esas formalidades judiciales o notariales no se llenaban respecto del contrato, caducaría la anotación, cual sucede con la nota.

Convertida la anotación en inscripción, podrían verificarse regístralmente las *transmisiones arrendaticias* que la ley especial consiente. Claro es que con esta ley para nada necesitan arrendatarios e inquilinos del Registro de la Propiedad.

Más seguramente tampoco del reflejo en el mismo de ese singular derecho de retorno.

(3) Esta caducidad a que se refiere La Rica será la de treinta días, una vez reconstruida la finca y notificado el arrendatario o inquilino para reinstalarse, del artículo 82 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

anteriormente—o sea, una vez caducada la que se tomara por tres años—debe asimilarse a esta última.

Pasa a continuación a estudiar el *derecho de superficie* que, como expresa con justeza, «si bien es una vieja institución con copiosos antecedentes romanos y medievales, hasta la promulgación de la denominada Ley del Suelo, carecía en nuestra patria de regulación jurídica».

Pero dicha Ley, dice La Rica, estableció preferentemente sus normas para los derechos de superficie concedidos por el Estado y entidades públicas, dejando amplia libertad de pactos para los concedidos por particulares.

La legislación hipotecaria no podía estar *ausente*—escribe—de la regulación de un derecho típicamente real, en el que la inscripción en el Registro, como sucede con la hipoteca, se considera constitutiva; y a tal efecto la reforma reglamentaria regula el derecho de superficie en el número 1.º del nuevo artículo 16, si bien es de advertir que su ámbito es el de la propiedad urbana (para la rústica se regula, como veremos, en el artículo 30-3.º), aunque, como señala con acierto más adelante, no hay inconveniente en que se constituya sobre un fundo rústico, siempre que su finalidad sea la de construir o edificar.

Con minuciosa claridad va señalando La Rica las características que para su admisión en el Registro deben adornar al derecho de superficie, tanto por lo que respecta a su naturaleza, como a sus elementos personales, reales y formales, cuidando de poner de relieve—en lo que insiste con todo acierto después—, para evitar todo confucionismo, que una cosa es el derecho superficiario para elevar plantas a un edificio ya construido o para realizarlas en su subsuelo, regulado en el número 1.º del artículo 16, y otra muy diferente el mismo derecho diseñado en el número 2.º del mismo artículo, pues este segundo tiene el carácter de propiedad plena sobre lo edificado y de condominio sobre los elementos comunes del total edificio.

De aquí la disección acabada que hace seguidamente de los que denomina elementos *accidentales* (que acaso, según nosotros, son las principales características del derecho en cuestión), cual el *plazo* que, como señala con acierto, debiera habersele dado una mayor flexibilidad, autorizando la concesión del derecho por la vida de

una o más personas vivas al tiempo de su constitución; *precio o canon*, para el que la reforma deja gran libertad, si bien señalando que su impago no puede dar lugar al comiso, aunque sí, afirma La Rica, a las acciones judiciales para su cobro que sean procedentes, a tenor de lo pactado, y como entre los pactos podrá figurar la garantía hipotecaria sobre el mismo derecho es indudable que la ejecución de ésta podrá terminar—decimos nosotros—por la adjudicación de la superficie al concesionario; *construcciones y realización*, que como han de constar en la inscripción, adquirirán fuerza real y vincularán a los terceros en caso de transmisión del derecho de superficie (4); *garantías reales*; *destino final* de lo construido, respecto del cual el Reglamento después de sentar el principio general de que lo edificado pasará a ser propiedad del dueño del suelo, admite pacto en contrario, por lo que—afirma La Rica—todos los pactos, en tanto no sean usurarios o contrarios a la ley, son lícitos, aunque lo normal será que el edificio pase a ser del dueño del suelo, con la indemnización que se haya establecido; y, finalmente, *inscripción* constitutiva, según se ha dejado señalado, y que cuando se trata de un derecho superficiario concedido sobre un solar—advierde con precisión—, no habrá necesidad de sustantivarlo e inscribirlo con separación del suelo, pero si se establece sobre edificio ya construido—vuelo o bajo suelo—, sin perjuicio de inscribir la constitución en la finca total, no habrá inconveniente en que se inscriba después cual los pisos independientes, conforme al número 3.º del artículo 8.º de la Ley Hipotecaria y sus concordantes.

Y éstos nos lleva sin dislocación sensible al examen de esos otros derechos—de «levantar» y «profundizar o ahondar» les llama La Rica—que se regulan en el número 2.º del artículo 16, de tan parecida fisonomía con el de superficie analizado, cuya principal diferenciación se hallará, siguiendo a La Rica, tanto en la *temporalidad* del último y *perpetuidad* de aquéllos, como en la forma de originarse o plasmar, mejor, sobre el objeto que recaen, pues los de

---

(4) Tememos que esta afirmación de La Rica no sea plenamente aceptada, pues entraña sin duda la extensión del principio de legitimación a los datos físicos y aun imponderables, como el costo presupuestado de la obra, según dice. Desde luego aquí entendemos la legitimación registral a la manera de la magistral sentencia de 21-III-1953, de la que puede verse el fino comentario que hace de la misma en estas páginas, 401 y siguientes, igual año, nuestro competente y querido compañero José Azpiazu Ruiz.

*levante* y *ahondar*, sólo pueden configurarse sobre edificaciones ya construidas o en construcción (aunque también así el de superficie), pero no sobre terrenos sin edificar, solares o tierras, como este de superficie.

Como señala Ramón de La Rica, estos derechos—de *levante* o *ahondar*—pueden generarse: a) por reserva expresa del propietario de una edificación, al enajenarla en su totalidad o en parte; b) por transmisión a un tercero, sin constituir derecho de superficie. En ambos supuestos habrá de hacerse constar el porcentaje de las cuotas en los elementos y gastos comunes, y los estatutos del régimen de comunidad.

Tal *reserva*, autenticada por el Registro, constituye, a juicio del autor, un derecho real transmisible por actos *intervivos* y *mortis causa*, y como tiene un contenido económico, hipotecable y embargable, se hará constar en las inscripciones correspondientes a los pisos que el propietario enajene y se inscriban en folio separado, puesto que implican una limitación que ha de afectar a terceros. Por ello, dice, innecesario es agregar el que (aparte lo de los porcentajes ya expresados) al formalizarse la reserva *podrán* expresarse las características y circunstancias de las obras a realizar. (Creemos que La Rica ha debido decir *deberán*, en vez de *podrán*.)

El plazo para la ejecución de las obras, a diferencia de lo que se determina para la superficie, no lo fija el Reglamento; pero entiendo muy bien La Rica que se extinguirá por prescripción al no llevarlas a cabo.

La segunda forma de generarse los citados derechos no ofrece singularidad.

Tras de justificar, con su proverbial claridad, los añadidos o injertos a los artículos 17 y 18, no sin terminar advirtiendo respecto a ellos que «ha de entenderse que el cambio de un bien inscrito directamente a favor de un Servicio u Organismo con personalidad propia y patrimonio independiente a favor de otro Organismo o servicio diferente, implica un cambio de titularidad, y que para ello será necesario la titulación correspondiente», hace una cumplida exégesis del que casi se puede decir nuevo artículo 26, por cuanto hay que destacar en el mismo «la excepcionalidad que supone, en cuanto al documento inscribible, de admitirse una *enajenación* en documento administrativo», y «el examen por el Abo-

gado del Estado de los títulos administrativos referentes a embarcos, adjudicaciones a la Hacienda y cesiones por ésta»; solución que por nuestra parte consideramos de sumo acierto y vemos con agrado, y por la que ha tiempo propugnamos, según puede verse en nuestra nota a la R. de 6 de octubre de 1947 (especialmente pág. 50, año 1948, esta Revista).

Se refiere a continuación La Rica a esa nueva inscripción *obligatoria* que implica en cuanto a los montes del Estado, entes públicos *territoriales*, o de los establecimientos a que pertenezcan, el párrafo 1.º del artículo 30, como el 2.º del mismo, en el que se incrustan la titulación referente a concentración parcelaria y concesiones otorgadas por la Administración, y que el imperativo «inscribirán» con que termina dicho párrafo, es indicio absoluto para nosotros y creemos también para La Rica, puesto que dice es igual que el anterior, de su inscripción obligatoria.

Pero lo más importante de este casi nuevo artículo 30 es la regulación que hace del derecho de superficie o vuelo en fincas rústicas, respecto de la que dice con razón La Rica, haberse efectuado en términos ambiguos, debido sin duda, añade, a la extremada variedad de tal derecho en las diversas regiones españolas; lo cual no es razón, a nuestro juicio hasta el extremo que acaso hubiera sido mejor no regular nada... ¿Es que va a legitimar, por ejemplo, el Registro, respecto a tercero, destinos y mejora? Prueba de ello son esas garantías reales a que habrá de echarse mano hasta para asegurar el pago del canon o de la reversión de plantaciones, de que nos habla La Rica. Claro, hay que proclamar, que no se ha empeorado y que se le ha *reconocido*, por decirlo así, la situación que las viejas Resoluciones que cita el autor le habían otorgado en el Registro a este derecho.

Acaso la materia mejor desenvuelta en la reforma reglamentaria es la regulación registral de las adquisiciones efectuadas en virtud de expropiación forzosa, pues a la muy pobre, raquítica, como dice expresivamente nuestro autor, reducida al breve artículo 32, ha sustituido un nuevo y extenso texto, inspirado en la nueva Ley y su Reglamento de dicha materia y, además, por lo que respecta a los Registradores, por la Orden del Ministerio de Justicia de 24 de abril de 1958.

Las seis reglas del nuevo artículo son analizadas diáfananamente

por La Rica, y a su texto nos remitimos. Solamente nos permitiremos una alusión a la tajante prescripción del apartado 1.º de la regla 5.ª, respecto a la cancelación del *dominio* inscrito con posterioridad a la fecha de la nota marginal a que se refiere el artículo. ¿Aunque hubiese sido practicada en virtud de título de fecha anterior a la incoación del expediente y no hubiese sido parte el *autor* en el mismo? Así parece. No cabrá, pues, alegar por analogía lo dispuesto en el párrafo final del artículo 198, como en los procedimientos de ejecución ordinaria es corriente (véase por todos, en la cuestión Roca, pág. 517, *Derecho Hipotecario*, t. III, edic. 5.ª).

En cuanto a las minas, también la reforma ha sido grande, pues casi a la distinta redacción del artículo 67, se ha añadido otro, totalmente nuevo, inspirándose todo ello, dice La Rica, en las disposiciones de la vigente legislación minera, que no habían sido recogidas en el anterior Reglamento.

Sobre ese nuevo artículo 68 sí que podemos decir con justicia que proyecta luz propia Ramón de La Rica. Según afirma, en todo caso—conforme a tal artículo—ha de practicarse la inscripción a favor del heredero extranjero. Si el Ministerio ha prestado su conformidad y se acredita en el título inscribible o se acompaña traslado del acuerdo administrativo, la inscripción deberá expresarlo y podrá considerarse como una inscripción normal de herencia. Si no la aprueba, por acordar la subrogación en favor del Estado, se practicará también la inscripción a favor del heredero, haciendo en ella constar el acuerdo firme de subrogación, y después el nuevo titular registral deberá expresar su consentimiento para la posterior inscripción a favor del Estado, o, si no la presta o si hay desacuerdo en la tasación, habrá de recurrirse a la expropiación forzosa.

Por lo que se refiere a las aguas también ha sido importante la reforma.

La breve adición introducida en la regla 7.ª del artículo 70, al intercalar en ella que la anotación preventiva, previa al expediente administrativo para la inscripción de los aprovechamientos en el Registro especial organizado por el Real Decreto de 12 de abril de 1901, *caducará en el plazo establecido en el artículo 86 de la ley*, o sea, a los cuatro años, es, como dice La Rica, de efectiva trascendencia.



El Reglamento anterior y su Modelo XIII, consideraba a esa anotación como de las tomadas por defecto subsanable, y, por tanto, con vigencia solo de sesenta días, plazo exiguo para la ultimación del expediente y su inscripción en el Registro administrativo. Aparte de ser precisa la anotación para la iniciación del expediente, lo cual mal podrá calificarse de defecto.

Ha puesto, por tanto, la reforma en su punto las cosas, pues si la consideración de defecto es lógica, como indica el comentarista, cuando se trata de los aprovechamientos de agua *obtenidos por concesión*, en cuanto a los ganados por *prescripción*, la anotación previa que al efecto ha de tomarse no es sino la conducente a la inscripción definitiva, una vez que el aprovechamiento haya sido administrativamente registrado.

Por lo demás, y conforme a las luminosas Resoluciones de 24-III-1922 y 8-XI-1955 y ley de 27-XII-1956, hace La Rica una acabada exégesis de la reforma efectuada en los otros artículos 69 y 71 que tratan de esta cuestión, de la que queremos destacar la diferencia que señala entre el régimen registral de los aprovechamientos colectivos de aguas públicas y privadas, pues así como en los primeros, las inscripciones de los derechos de los partícipes van a la misma hoja en que se haya inscrito el aprovechamiento total, en los segundos esos derechos se inscriben como fincas nuevas, bajo número y en hoja diferente. Pueden parangonarse—dice—los primeros con las inscripciones de bienes proindiviso, y los segundos, con los de pisos, inscritos con separación de la inscripción del edificio total (5).

Por lo demás, manifiesta, con razón, La Rica que la reforma reglamentaria ha recogido, en el artículo 71, las líneas generales de la referida Ley de 27-XII-1956 (que aunque dictada para Canarias, podía ser aplicable con carácter general), que trató de regular el funcionamiento de las Comunidades de regantes, propietarios de aguas privadas, que en el Archipiélago tenían arraigo muy antiguo, y al efecto les concedió personalidad jurídica, debiendo organizarse para ello, con arreglo a alguna de las figuras legales existente en nuestro derecho como Sociedad en lo privado, Sindi-

---

(5). Pero, conforme dice Roca, pág. 72 y sigs., t. II, *Derecho Hipotecario*, edic. 5.ª, y contrariamente al espíritu y hasta letra del artículo 218, letra C) del Reglamento.

cato en lo público o Asociación de interés particular. Su forma será en lo futuro la escritura pública, en la que se consignarán los Estatutos, que no se podrán modificar sino en la Asamblea general por mayoría de las dos terceras partes de las cuotas, etc. En el Registro se practicará una inscripción extensa o principal del volumen total del agua, sin perjuicio de que cada dueño o partícipe pueda inscribir como finca independiente suya las aguas y cuotas que en los bienes indivisibles y de uso común le pertenezcan.

Finaliza La Rica el primer capítulo de su obra desmenuzando, por así decirlo, la adición efectuada por la reforma del artículo 83, referente a la inscripción de legados.

A tal efecto y con su habitual pericia, distingue los tres diferentes supuestos que dicha adición encierra: a) Inscripción de inmuebles determinadamente legados. b) Inscripción de los mismos cuando toda la herencia se distribuya en legados. c) Inscripción de legados en este último caso, cuando no sean de cosas específicas y determinadas.

Por nuestra parte, diremos que si bien en la práctica el problema no ofrecía inconvenientes, no ha estado demás que se haya aprovechado la reforma y solucionado plenamente en el artículo reglamentario correspondiente.

## CAPÍTULO II.

### FORMA Y EFECTOS DE LA INSCRIPCION

Comienza por referirse La Rica, en esta sección de su libro, a las pequeñas modificaciones introducidas en las circunstancias 2.<sup>a</sup>, 4.<sup>a</sup> y 9.<sup>a</sup> del artículo 51 del Reglamento.

En cuanto a la primera—«consignar en los asientos los números del polígono y de la parcela y hacer constar la clase del cultivo a que se destina la finca»—, encarecidas no sin ciertas reservas en cuanto a su eficacia por nuestro autor, nos parecen, en particular lo de la referencia al cultivo, tan de «adorno», por así mejor calificarlas, cual la del añadido a la circunstancia primera—a que ni siquiera alude La Rica—: eso de «secano o regadío y la super-

ficie aproximada destinada a uno y otro», pues son contingencias que en nada vemos puedan afectar a la institución (6).

En cambio sí es de trascendencia y juzgamos atinada (aunque, por mucho que se quiera forzar la interpretación, la modificación reglamentaria entraña una evidente contradicción con lo dispuesto en la regla 1.<sup>a</sup> del artículo 9.º de la Ley Hipotecaria), el que, como señala la circunstancia 4.<sup>a</sup>, haya de expresarse la *medida superficial en todo caso*.

Verdaderamente, como indica La Rica, era inconcebible que pudieran inscribirse fincas en el Registro, sin expresión de su cabida superficial, dato quizá el de más entidad para su identificación.

También la adición en la circunstancia 9.<sup>a</sup> de la constatación, «en su caso de la vecindad foral y nacionalidad», es cual dice La Rica, acertada.

Al referirse el autor al injerto llevado a cabo por la reforma al artículo 94, se muestra complacido, pero se duele de que la nota marginal expresiva de que han transcurrido cuatro años desde la disolución del matrimonio, no tenga *carácter cancelatorio* de la causa resolutoria que afectaba a la inscripción (de compra por mujer casada, sin licencia marital).

En realidad si esa nota no tiene el carácter cancelatorio que le deseara La Rica (y en ello se ha de alabar la prudencia de sus redactores), ¿qué representa? (7).

Acaso hubiera sido mejor dejar intocado el precepto.

Pasa a continuación La Rica a examinar —con precisión y método— los artículos 95 y 96 nuevos, sobre cuyos patrones anteriores tanta literatura se produjo (8).

Precedentes o heraldos, sin duda alguna, del trascendental novísimo artículo 1.413 del Código Civil (que no es lugar adecuado

---

(6) Con toda seguridad, sí, al Fisco en sus comprobaciones (que pueden resultar falsas, en perjuicio de los particulares) de los *impuestos de la Renta, Derechos reales*, etc.

(7) Podría haberse enfocado la cuestión a manera de una *caducidad* especial, transcurridos no los cuatro años desde la disolución del matrimonio, según el artículo 1.301 del Código Civil, sino seis y hasta ocho desde aquélla, de manera parecida a la disposición transitoria 3.<sup>a</sup> de la ley, respecto a las hipotecas.

(8) Ver particularmente la notable conferencia del Notario don Angel Romero Cerdeiriña: «Actos de disposición sobre gananciales; un *parche* reglamentario», pronunciada el 8-IV-1949, en el Colegio de Abogados de Valencia.

éste para juzgar) desarrollan aquellos artículos 95 y 96 la doctrina registral del hombre y la mujer casados, distinguiendo, como expone La Rica, los actos *adquisitivos, de los dispositivos*, referidos a bienes gananciales o *presuntivamente gananciales*; como con justeza expresa el texto legal.

Dentro de los actos adquisitivos habrá que distinguir—escribe La Rica— dos grandes grupos: a) Adquisiciones realizadas u otorgadas por *ambos cónyuges*; y b) Adquisiciones efectuadas por *uno solo de ellos* (9).

En el primer grupo habrá que subdistinguir a su vez: a) las adquisiciones que se realicen por ambos cónyuges *sin atribución de cuotas* indivisas ni de partes determinadas a cada uno de ellos; y b) cuando, por el contrario, la adquisición sea con tal atribución de cuota o de parte determinadas, caso este segundo que en realidad, apunta La Rica, caerá en el ámbito de la regla 2.<sup>a</sup> del artículo 95 y no en la 1.<sup>a</sup> del mismo artículo, reservada específicamente para las adquisiciones de las minúsculas a) que precede y a) que sigue, como veremos a continuación.

En cuanto a las adquisiciones efectuadas por un solo cónyuge, discrimina el autor con el artículo: a) que el adquirente no haga declaración alguna sobre la procedencia del precio o contraprestación; b) que el otro cónyuge, bien interviniendo en el documento adquisitivo, bien en otro anterior o posterior, asevere que el precio o contraprestación es de la exclusiva propiedad del adquirente, y c) que se justifique cumplidamente esa exclusiva propiedad del precio o contraprestación.

---

(9) Ventura-Traveset, propugna por la exigencia de la intervención de la mujer para que el marido *adquiera* por título de compraventa y para la sociedad conyugal, bienes inmuebles; ya que—añade en otro lugar de su trabajo— la palabra adquisición, pese a su sentido, no siempre significa un mejoramiento económico, pues que el marido manirrito también podría realizar por sí solo una adquisición de bienes tan despreciados, que el precio pagado por ellos significaría una ruina económica, o al menos una pérdida notable para los intereses de la sociedad de gananciales («La ley de 24 de abril de 1958», esta Revista, núm. julio-agosto, 1959).

Sobre que de *adquisiciones* nada dice el artículo 1.413 del Código y su interpretación como norma nueva debe ser restrictiva, esta exigencia de Ventura nos parece excesiva y creadora de complicaciones. Sin embargo, cuando el negocio, sea compraventa y hasta donación envuelva contraprestación que suponga onerosidad o *disposición*—si así quiere llamársele—para la comunidad conyugal, sí que será exigible el consentimiento de la mujer, como ya apuntamos en estas páginas respecto a los aplazamientos de pago garantizados con condición resolutoria expresa, hipoteca, etc., pág. 294, marzo-abril 1959.

Para el precedente caso a), aunque, como afirma La Rica, exista cierta disparidad entre el contenido del título, que atribuye la adquisición a un solo cónyuge y el contenido de la inscripción, ésta se practicará a nombre de los dos, o sea, como antes dijimos, rige la regla 1.<sup>a</sup> del artículo 95 (10).

Para el siguiente caso b) regirá la regla 2.<sup>a</sup> de dicho artículo: la inscripción se practicará a favor del adquirente, haciendo constar la aseveración del otro cónyuge. ¿Y si esta aseveración, se interroga La Rica, *es sólo del propio cónyuge adquirente*? Entonces, asegura, si no va seguida de justificación cumplida, carecerá de todo valor jurídico en el Registro, y la *inscripción habrá de efectuarse a favor de ambos cónyuges*.

El caso c) es sobradamente conocido, como la innovación reglamentaria, recogida de la práctica registral, de que si se justifica la procedencia del precio o contraprestación con posterioridad a la inscripción del título adquisitivo, se hará constar así por nota marginal, que determinará la atribución de lo inscrito.

En cuanto a los ACTOS DISPOSITIVOS, sus normas, como escribe La Rica, corresponden a los distintos supuestos contemplados en las tres reglas del artículo 95. Estimando completa la explicación que al efecto hace aquél a su texto nos remitimos, si bien queremos resultar su sugerencia referente a si siendo adqui-

---

(10) Manifiesta La Rica que para obviar las dificultades nacidas de repetidas resoluciones, que impiden extender inscripciones a favor de la sociedad conyugal, se ha recurrido en esa regla 1.<sup>a</sup> del artículo 95. a la fórmula de que se practiquen «a nombre de ambos cónyuges, sin atribución de cuotas y para la sociedad conyugal».

¿Es esto lo mismo que lo archiconocido anteriormente «de que los bienes aparecen inscritos a nombre del marido o de la mujer *con ciertas circunstancias o datos* que permiten su atribución a la comunidad ganancial», según esas resoluciones?

Para La Rica, sin duda. Pero no dejará de producir dudas y suscitar interpretaciones, como ya hemos tenido ocasión de comprobar con las inscripciones de ciertos derechos, el usufructo, por ejemplo, adquirido por un cónyuge solamente a título oneroso y sin justificación de precio. Si es para la «sociedad conyugal», se afirma por algunos, habrá de cancelarse tan pronto se disuelva ésta, aunque sea por muerte del que no figure como adquirente. Interpretación a nuestro juicio sobre peligrosa, inadmisibles (aparte de que lo que adquiere la sociedad conyugal serán los frutos de ese usufructo y hasta su contenido económico en caso de venta o gravamen), y dado, además, su carácter de derecho *subjetivado* o personalísimo, en frase de Roca), porque, como indica La Rica, la fórmula —un tanto barroca, ciertamente— de que se ha echado mano es para que *no haya inscripciones a favor de la sociedad conyugal*. En suma, la cuestión sigue igual. Y entonces, ¿valía la pena de haber *alumbrado* la discutida fórmula?

rente la mujer y habiendo sido practicada la inscripción a su nombre, por aseverar el marido que el precio era privativo de ella, es lógico y obligado que el marido preste también su consentimiento, puesto que es el administrador de la sociedad conyugal; pero si la adquisición es de él, con la inscripción a su nombre, y constancia, además, de la aseveración de la mujer de pertenecerle el precio, «no parece tan clara, a juicio de La Rica, la exigencia de que el acto dispositivo haya de ser también consentido por la mujer» (11).

(11) Cámara, refiriéndose a las distintas situaciones en que pueden encontrarse los bienes gananciales (real o presuntivamente) y los requisitos para su enajenación, critica las normas de los nuevos artículos 95 y 96, según sumariamente pasamos a exponer:

a) Inscritos a nombre de la mujer, sin indicación del carácter parafernial del dinero, como el artículo 96 anterior establecía que los actos de disposición debían ser otorgados por ella con consentimiento del marido, se pregunta el autor si a tales bienes así inscritos se les aplicará para su disposición, el artículo 96 antiguo del Reglamento o el 1413 del Código civil.

La solución del Reglamento de 1947 era para el mismo contraria al Código civil, e hipertrofiaba la importancia del llamado «titular registral». No obstante el artículo 3.º del repetido Código, parece—precisamente por la razón aducida por Cámara, de ser aquella solución reglamentaria contraria al mismo—de aplicación dicho artículo 1413.

b) Inscritos a nombre de la mujer con mención de que el marido ha reconocido el carácter privativo del dinero invertido en su adquisición. Los actos de disposición han de ser otorgados por la mujer con *consentimiento* del marido. No bastará la *licencia* marital ordinaria ni una autorización general para enajenar parafernales, pues el marido ha de *intervenir*, según Cámara, con carácter especial para dar este *consentimiento*; y si se niega a darlo, como no es sustituible por la autoridad judicial, resultará que la mujer no podrá disponer de esos parafernales *confesados* mientras en juicio declarativo seguido contra su marido no se pruebe y declare que efectivamente lo son para que entonces quepa la autorización judicial, rectificando previamente el Registro.

Para Cámara, el Reglamento vulnera aquí las normas sustantivas sobre disposición de bienes de la sociedad conyugal, pues si se reputan gananciales, a pesar de existir *confesión* del marido, ¿por qué no ha de poder disponer éste de los mismos con consentimiento de la mujer o *autorización* judicial subsidiaria? Si, por el contrario tales bienes son «interpartes» privativos de la mujer, ¿por qué exigir el *consentimiento* del marido?

c) Inscritos a nombre del marido, con indicación de que la mujer ha reconocido que el dinero era propiedad particular de aquél, entiende Cámara —y co él nosotros, contrariamente a lo *aventurado* por La Rica—, que la disposición tendrá que ser otorgada por el esposo, con el consentimiento de la mujer.

Para Cámara se ve aquí claro que el Reglamento Hipotecario hace de peor condición a la mujer que al marido en lo que se refiere a las posibilidades reconocidas a ambos para poder disponer de sus bienes privativos «confesados», pues el marido podrá acudir, si su mujer no quiere consentir la enajenación, a la autorización judicial subsidiaria, apoyándose sin más en el párrafo primero del artículo 1413.

Esta deducción de Cámara sería del todo admisible si aceptásemos la afir-

Trata a continuación La Rica de la reforma realizada en el artículo 97 del Reglamento y conjugándola con lo dispuesto por la Resolución de 24 de enero de 1950 y otros artículos de la Ley y Reglamento, concluye, con acierto, que existen los siguientes supuestos de prórroga del asiento de presentación, y, por consecuencia, del plazo para practicar la inscripción: a) La de ciento ochenta días establecida en el artículo 255 de la Ley, cuando por causa legítima debidamente justificada no se hubiera pagado el impuesto de derechos reales dentro de los sesenta días de vigencia del asiento de presentación; b) la de treinta días como máximo, contados desde la devolución de los documentos retirados para el pago del impuesto y devueltos dentro de la vigencia del asiento de presentación, conforme a la Resolución citada de 24-I-1950; c) la de diez días como máximo, establecida en el artículo 97 del Reglamento, para los casos en que los documentos subsanatorios se presenten dentro de los últimos diez días de vigencia del asiento de presentación del título subsanado; d) la indeterminada, que concede el artículo 109 del Reglamento hasta que sea resuelto el recurso gubernativo, y las de quince días más, después de comunicada al Registrador la resolución que recaiga, concedida por el artículo 125, y e) la que se deduce, pues el texto no está muy claro, del artículo 101 del Reglamento, cuando resulta del título presentado haberse cometido algún delito, en cuyo caso, según dicha disposición, dará parte a la Autoridad judicial, con remisión del do-

---

mación de La Rica de no ser exigible para el acto dispositivo el consentimiento de la mujer; mas rechazado este criterio, no encontramos tan *disparatado*, como dice Cámara, que se considerase que ese *consentimiento* de la mujer, del artículo 96 del Reglamento es distinto del exigido por el artículo 1.413 del Código, por referirse ambos a casos diferentes: el Código para gananciales, el Reglamento para esos bienes que se han dado en llamar privativamente «confesados». De todos modos, aun estimando que le bastará al marido la autorización judicial subsidiaria del artículo 1.413 del Código civil, ello—a nuestro modesto parecer—no implica se dé trato favorable al marido respecto a la mujer, sino que es consecuencia de la posición de ambos en el régimen de la sociedad legal ganancial y aun en el matrimonial en general.

Por lo demás, y dejando a un lado la tesis de la resolución de 11 de marzo de 1957 (para nosotros correcta, según puede verse en nuestra nota a la misma en estas páginas 109 y siguientes, año 1958), con la que no está de acuerdo Cámara, acaso tenga razón el mismo cuando afirma «que la preocupación de fortalecer la titularidad registral sólo ha servido para sembrar el confusionalismo», como es clara muestra lo expresado y cuanto se ha escrito sobre la materia (MANUEL DE LA CÁMARA: *El nuevo artículo 1.413 del Código civil*, «A. D. C. T.», XII, fascículo II, nota 14, págs. 467 a 470).

cumento, haciendo constar esta circunstancia al margen del asiento de presentación, pues parece lo lógico que la vigencia de éste se prorrogue hasta que recaiga resolución judicial.

Con donosura y elegancia de estilo que, si peculiar en La Rica, en este inciso de su libro, que se refiere a las que denomina «inscripciones condicionales», regladas en los dos nuevos párrafos añadidos al art. 98 reglamentario, se acentúa notablemente, trata de justificar que se haya acudido al asiento principal de inscripción para la protección de todas esas trabas administrativas, mejor que al de anotación preventiva—*para nosotros más apropiado*—, por lo breve del plazo de vigencia de las tomadas por defecto subsanable, cuyo carácter revestirían, a su juicio y por el precedente de las inscripciones de inmatriculación que se practican al amparo del artículo 205 de la Ley, sujetas a la publicación, como sabemos de edictos.

Tememos que la doctrina no apruebe plenamente estos razonamientos del autor, pues no vemos condición suspensiva ni resolutoria alguna respecto a tales asientos, sino más bien la afección de los mismos a la *conditio iuris* de un requisito legal que podía haberse amparado en un plazo especial o hasta en el general del artículo 86 de la Ley. Prácticamente la cuestión no tiene trascendencia.

Explica diáfananamente La Rica a continuación la sustitución efectuada en el artículo 102 de la palabra «cuarto» por «segundo», referida al grado de parentesco a los efectos de la calificación por el Registrador y justifica la innovación del artículo 105 de extensión de notas marginales en las inscripciones en caso de retirada del título presentado, lo cual sin duda perfecciona el orden interior del mecanismo registral, finalizando el capítulo con la exposición de razones que han tenido los reformadores del Reglamento para adicionar una nueva norma del artículo 137—(de índole procesal)—.



## CAPÍTULO III.

## ANOTACIONES PREVENTIVAS

En este punto, y por lo que se refiere a las de EMBARGO de bienes de la sociedad conyugal, casi nos atrevemos a decir que no está muy seguro nuestro autor de la bondad de la adición o frase, «y haya sido dirigida la demanda contra ambos», efectuada en el artículo 144 por la reforma.

Bien claro se revela esto cuando La Rica escribe «que es problema arduo y de envergadura determinar el momento en que la intervención de la mujer es necesaria» (en los casos de enajenación de bienes por virtud de procedimientos, judiciales o administrativos) y cuando confiesa «que tardará la práctica en entrar por este nuevo camino».

Para nosotros hasta puede verse una contradicción en el mismo artículo, por cuanto se expresa después de aquellas palabras: «que la demanda se dirigirá contra ambos cónyuges», que, «llegado el caso de enajenación de estos bienes, se cumplirá lo dispuesto en el artículo 1.413 del Código en relación con el 96 de este Reglamento». O sea que hasta que no se esté en el instante de enajenar, huelga cuanto dice —y ello es razonable— el Código Civil. Afecta, pues, al juez o instructor del procedimiento ese cumplimiento del artículo 1.413 sólo en el momento determinado de la enajenación, y hasta calificaríamos de oficiosas esas medidas precautorias de demandar al otro cónyuge para la práctica de la toma de la anotación.

Por todo lo cual creemos que hubiera bastado con consagrar la práctica adoptada por varios Registradores antes de la reforma, y apenas vigente el nuevo artículo 1.413 del Código Civil de que éstos al anotar consignasen, tras los datos de referencia, que la finca objeto del embargo aparecía inscrita a nombre del embargado como casado (expresando o no, según el Registro, el nombre del otro cónyuge). Con ello, además, se hubiera esquivado el sentido de la calificación registral respecto a los bienes inscritos a favor de uno solo de los cónyuges (como no privativos, claro), al que única-

mente se demanda, en el sentido de si el defecto a señalar es subsanable o insubsanable, y su repercusión en caso de presentación posterior de otro mandamiento perfecto, o sea en que se demande a ambos cónyuges, al defectuoso preferentemente presentado y relativos los dos mandamientos a procedimientos distintos. (Véase, además, final nota 12.)

Contrariamente a lo que exponemos, explana La Rica la aplicación del precepto, y en su fervor de querer justificar la nueva norma, dice que se asimila a la del segundo apartado del último párrafo de dicho artículo 144, relativa al supuesto de que el embargo se decreta *después de disuelta la sociedad conyugal* y antes de haberse inscrito la partición, ya que para tal hipótesis, de gran frecuencia práctica—añade—se exige que la demanda se dirija conjuntamente contra el cónyuge supérstite y los herederos del premuerto, aunque éstos no hubiesen suscrito el documento de la deuda.

Con toda sinceridad, no vemos similitud alguna entre uno y otro supuesto: basta con contemplar que uno se refiere a que esté vigente la sociedad conyugal y el otro a que se halle disuelta (12).

(12) Este artículo 144, uno de los mejor pensados del Reglamento de 1947, vino, para nosotros, de una parte para servir de freno o correctivo a las deducciones que pudieran hacerse por lo consignado en la regla 2.<sup>a</sup> del artículo 96 del mismo; y de otra, para terminar con el contrasentido de que estando disuelta, pero pendiente de liquidación, la sociedad conyugal no pudiera anotarse el embargo decretado sobre bienes gananciales (Resoluciones de 26-VII-1907. 27-VI-1916. 16-I-1941, etc.).

Como ya apuntara—no con toda exactitud a nuestro juicio—, Angel Romero (en la citada conferencia de la nota 8), el artículo 144 acepta de plano que la titularidad de los bienes a que se refiere el artículo 96 corresponde, no a la mujer a cuyo nombre aparecen inscritos, sino a la *sociedad de gananciales*, pues de otra suerte no podría admitir, como admite, la anotación sobre aquéllos de los embargos decretados contra el marido por deudas a cargo de dicha sociedad (que son todas las que contraiga el marido durante el matrimonio, conforme al número 1.<sup>o</sup> del artículo 1.408 del Código Civil).

O sea—decimos nosotros—, que contra lo afirmado por la regla 2.<sup>a</sup> del artículo 95 (antiguo y actual), «que el asiento no prejuzga la naturaleza privativa o ganancial de los bienes», cuando se trate de embargo por deudas de la sociedad de gananciales, *si que se prejuzga su naturaleza de tal*, por cuanto no estando justificada la adquisición de aquéllos por el marido o la mujer, *se conceptúan gananciales* para este caso especial, y podrán embargarse, sin que para el evento creemos se le pasase por la mente a los redactores del primitivo e impecable artículo 144, precisase demandar a ambos cónyuges, pues, insistimos, de lo que se trata es de asegurar responsabilidades de la sociedad ganancial a la que se *prejuzga* que para el singular caso corresponden los bienes.

Ahora bien: disuelta la sociedad, cuanto va dicho ha de cambiar. La sociedad dejó de existir como tal: está en liquidación; su acervo responde de sus deudas; pero, como es natural, desvanecida aquella *personalidad que para el caso sin-*

En el segundo apartado de este capítulo resalta La Rica los retoques, sin duda acertados, llevados a cabo en el artículo 165, referentes a la transcripción literal» en el mandamiento de la resolución (providencia, auto, etc.) ordenatoria de cualquier anotación y a su constancia de «firmeza».

#### CAPÍTULO IV.

### CANCELACIONES

Con gran prudencia y maestría trata en la primera sección de este capítulo, La Rica, el debatido problema de la cancelación de hipotecas de tipo ganancial, no sin aludir en la exposición de situaciones a que se contrae el artículo 178 del Reglamento, al que se le adicionó un párrafo para aquel supuesto por la reforma, a la modificación llevada al mismo cuando se refiere a los *menores emancipados*, que en el texto anterior afectaba solamente a los que lo fueran por *concesión del padre o de la madre*, en tanto que el actual, al suprimir la última transcrita expresión, da a entender que se hallan también comprendidos en la excepción los emancipados por matrimonio, si bien, a juicio de La Rica, no cree aplicable la misma si el menor casado no ha cumplido los dieciocho años, dado lo terminante del artículo 59 del Código Civil.

Después de señalar —volviendo a las cancelaciones de hipoteca de carácter ganancial— la disparidad de opiniones al respecto (que plasmaron con acierto en esta Revista dos ilustres Notarios, Lacal y Borrachero (13), dice La Rica, repitiendo lo que ya expusiera

---

*gular tenía*, habrá que dirigirse para la efectividad de dichas deudas sobre quienes representan el patrimonio en liquidación: el cónyuge sobreviviente y los herederos del premuerto (*in fine*, art. 144).

Son, por tanto, como arriba decimos, casos claramente distintos, por lo que no vemos la equiparación que de ambos quiere hacer el admirado Ramón de La Rica.

¿*Quid*, por otra parte, si seguida causa criminal contra un sujeto se embarga finca adquirida por el mismo en estado de casado para responder de la responsabilidad civil a que haya lugar? ¿Cómo demandar a la mujer? ¿Y se ha de negar el Registrador a anotar el embargo?

(13) *La presencia de la mujer casada en las escrituras de Cancelación de Hipotecas y La mujer casada y las escrituras de Cancelación de Hipotecas*, respectivamente, págs. 39 y sigs., y 243 y sigs., 1959.

en la conferencia que sobre los problemas de la reforma del citado Código pronunciara en el Instituto de Estudios Jurídicos, que la nueva disposición reglamentaria sólo tiene una importancia en cierto modo transitoria, puesto que únicamente ha de afectar a las hipotecas constituidas e inscritas con anterioridad a la reforma del Reglamento. En efecto, añade, para las hipotecas de carácter ganancial garantizadoras de créditos no pertenecientes de modo privativo al marido o a la mujer, que se constituyan después de la vigencia del nuevo Reglamento, no será aplicable la norma del último párrafo del artículo 178, por la sencilla razón que esas hipotecas se han de inscribir, conforme al nuevo artículo 95 del mismo texto reglamentario, a nombre de ambos cónyuges, indistintamente y sin atribución de cuotas, y su cancelación, por consiguiente, y conforme al artículo 96, se ha de otorgar también con el consentimiento de los dos, marido y mujer.

Estudia seguidamente Ramón de la Rica las modificaciones introducidas en los artículos 183, 184 y 186 (cancelación por caducidad de concesiones mineras), con lo que se actualiza el Reglamento, poniéndolo en pleno acuerdo con la legislación especial.

Después se refiere a la trascendental adición efectuada en el artículo 199, o sea a la no caducidad de la anotación preventiva ordenada por la Autoridad judicial después de vencida la prórroga establecida en el artículo 86 de la ley, hasta que haya recaído resolución definitiva.

Y aunque reconoce que aquí el Reglamento se desvía o rebasa la directriz legal, hay dos circunstancias, más que atenuantes absolutorias, que la justifican.

Una, que el precepto del artículo 86 de la ley se juzgaba por un gran sector doctrinal, en lo que se refiere a las anotaciones de demanda y embargo, contradictorio con el 83 de la propia hipotecaria, determinativo de que tales anotaciones sólo por providencia ejecutoria pueden cancelarse. Y otra, que cuando la experiencia pone de relieve el error de una disposición legal, sus peligros e inconvenientes no es censurable que el Reglamento, sin salirse del precepto legal para los supuestos normales, lo atenúe, modifique o interprete en forma más justa para los supuestos anormales que puedan presentarse.

Merecedora de todo elogio es para La Rica (y para nosotros

también, pues viene a remediar en parte el *trato* dado al «derecho hereditario por la ley reformada y su Reglamento) la adición llevada a cabo en el artículo 209, respecto a la no cancelación por caducidad de la anotación de dicho derecho, «cuando se haya solicitado expresamente por los interesados».

Fué Angel Romero el que con fina percepción jurídica señaló la *falta* que hoy se remedia con la reforma, cuando dijo: «que la comunidad se debe presumir que persiste mientras en el Registro no conste que se ha extinguido, tanto en el caso de haberse hecho constar en él el acuerdo expreso», etc. (14).

Conviene recordar, diremos con La Rica, que el cónyuge viudo, verdadero heredero legitimario, por lo que a su cuota usufructuaria se refiere, está legitimado para solicitar la anotación preventiva de su derecho (art. 839 C. c. en relación 46 L. H.).

Finaliza el capítulo con el comentario a las dos adiciones que se han hecho al artículo 355, referente la primera a que también «se podrán cancelar» las menciones, derechos personales, etc., «cuando se practique cualquier asiento», de lo que se deduce que es *facultativo* del Registrador proceder o no a dichas cancelaciones y que el asiento que puede dar lugar a ellas lo mismo puede ser una inscripción en sentido estricto que una anotación o una cancelación, y relativa la otra a las conversiones en inscripciones de dominio de las de posesión, al extenderse alguna inscripción (parece ha de ser sólo *inscripción* en su sentido propio) o expedirse una certificación de la finca.

Lo cual merece al autor —y también a nosotros— crítica favorable.

---

(14) *El Derecho Hereditario en el Registro de la Propiedad*, pág. 133, que tiene su entronque y precedente en el otro trabajo del autor: «En torno al concepto del derecho hereditario. La última moda», ambos en Saperata, Valencia, 1947.

## CAPÍTULO V.

## HIPOTECAS

Es en este capítulo donde más se percibe la influencia de la doctrina en el ánimo de los reformadores.

Comienza La Rica por referirse al anticipo de rentas, que desde Galindo y Escosura hasta Roca, por no citar sino a los más significados, no ha habido comentarista que no se haya hecho eco del abuso a que se presta lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo 111 de la Ley Hipotecaria.

A remediarlo ha venido la adición efectuada al artículo 215 del Reglamento, que analiza favorablemente La Rica, no sin advertir que aun cuando la innovación no lo diga habrá de tenerse en cuenta un caso especialísimo, a saber: el de que el arriendo se halle inscrito con anterioridad a la hipoteca, y en la inscripción conste el anticipo de las rentas de más de tres años, que pudo ser incluso el determinante de la inscribibilidad del arriendo. En tal hipótesis, parece indudable que el acreedor, que por el Registro conoció o debía conocer no sólo el hecho del arriendo, sino también el del anticipo de rentas, deberá sufrir sus consecuencias, puesto que al aceptar las garantías ya sabía la limitación económica que la afectaba.

Por lo que afecta a la nueva *acción de devastación*, o sea la de por deterioro o daños jurídicos que ha introducido la reforma en el párrafo segundo del artículo 219 del Reglamento y de la que tanto también se ha ocupado la doctrina, es de señalar, como indica nuestro comentarista, que sus normas son más amplias y completas que las del artículo 117 de la Ley (que, como señala Roca, precisa para su procedencia que el deterioro se haya *producido* y que sea de índole *material*), por cuanto para que la acción sea factible y pueda requerirse la intervención judicial, basta que concurren, señala La Rica, las siguientes circunstancias: a) Que el arriendo lesivo se concierte con posterioridad a la inscripción de hipoteca. b) Que se concierte en condiciones tales, que resulte ser

su finalidad primordial producir la disminución del valor de la finca. c) Que, efectivamente, se haya producido con el arriendo la depreciación.

Por eso se introduce una presunción (ante la dificultad de las pruebas y factor intencional): la de que, capitalizada la renta estipulada anualmente en el arriendo al 6 por 100, no cubra la responsabilidad total asegurada con la hipoteca.

También la innovación da al juez unas facultades de que tan tacaña fué la ley, incluso la adopción de medidas que su libre arbitrio le sugiera... Claro es que, como indica con sagacidad La Rica, si éstas no pueden llegar a declarar la nulidad o rescisión del arriendo, decretar el lanzamiento del inquilino o forzar la revisión de la renta para fijar la que se estime justa no es fácil predecir cuáles pueden ser las mismas.

De todos modos este nuevo precepto estimamos, con el admirado La Rica, que quizá sirva más para prevenir que para remediar.

Concluye este capítulo La Rica analizando la innovación del número 3.º del artículo 219 del Reglamento: admisión de las cláusulas de estabilización de valor en las hipotecas, tanto de préstamos hipotecarios corrientes, como en las llamadas de amortización, si bien con manifiesta timidez, a su juicio, y más bien como via de ensayo.

En cuanto a las primeras, o sea escrituras de préstamos corrientes con cláusula de estabilización, examina las circunstancias de plazo, fijación de módulo estabilizador, y determinación del máximo de responsabilidad que, genérico para todas, sólo es referente, conforme al Reglamento, para el *capital*.

En cuanto al *plazo*, encuentra que es discreto el mínimo de tres años fijado y respecto al *módulo*, señala que en la escritura habrá de constar no sólo el elegido—de los tres que se indican—por los contratantes, sino además la cifra o tipo de ese módulo que esté vigente en la fecha del contrato, todo lo cual, huelga decir, ha de reflejarse en el Registro.

Por lo que afecta a la responsabilidad, ya hemos indicado que la cláusula estabilizadora sólo puede operar respecto al capital prestado (nunca a los intereses que se satisfarán con arreglo al principal asegurado). Pero el *máximo* puede cubrir, en cuanto a ese capital, conforme al módulo oficial convenido, hasta un 25 por 100

en los préstamos que tengan una vigencia de hasta diez años; y un 50 por 100 si el crédito vence pasado los diez años.

Para la ejecución de estas hipotecas, el Reglamento ha dictado reglas a fin de que les puedan ser aplicables los procedimientos sumarios, reglas que explana con claridad La Rica, si bien dice que guardando silencio dicho Reglamento, en cuanto al procedimiento extrajudicial o notarial de ejecución, parece no deba éste admitirse por la posible impugnación, por el deudor del saldo reclamado, que habría de exigir la intervención judicial.

Es de advertir, que por expresa disposición del Reglamento, las cláusulas de estabilización no son admisibles en las hipotecas en garantía de cuentas corrientes de crédito.

Por lo que se refiere a las hipotecas de amortización, cual dice el Reglamento, el tipo o módulo estabilizador, sólo se aplicará con referencia al capital en cada vencimiento periódico, trimestral, semestral o anual.

Cree La Rica difícil pronosticar la aceptación que merecerá al público esta modalidad hipotecaria. Por nuestra parte podemos afirmar que hemos despachado ya varias escrituras, algunas de importancia (15).

## CAPÍTULO VI

### CONCORDANCIA ENTRE EL REGISTRO Y LA REALIDAD JURIDICA

Empieza por referirse La Rica en este capítulo a la inmatriculación de fincas, en cuya materia, dice luego de una síntesis histórica sobre la misma, ha vuelto la reforma al sistema de la ley de 1934, suprimiendo totalmente el empirismo de las fechas-topes, resucitado por el Reglamento de 1947.

Va a continuación examinando las modificaciones efectuadas en el artículo 298, en sus números 1.º (inmatriculación que requiere

---

(15) Es de inevitable consulta en esta materia, por la magistral exposición de la misma, sus antecedentes, análisis de las Resoluciones de 3-III-1952, etc., el *Derecho Hipotecario*, de Ramón María Roca Sastre, t. IV, págs. 445 a 455, 5.ª edición.



edicto y puede hacerse por cualquiera de los documentos del artículo 3.º de la ley), 2.º (del que hay que tener en cuenta la exigencia reglamentaria de *ratificación* de los documentos privados, no simplemente su *protocolización*), 3.º (que el plazo del año es el de en que se *practique* la inscripción, no el que se pretenda y que la previa *adquisición* de la finca se puede acreditar: acompañando al documento inmatriculador el público o privado de adquisición o relacionándolo suficientemente—o transcribiéndolo—el Notario, sin dar fe especial de la exhibición, pues bastará afirmar se le exhibe o tiene a la vista, como escribió con acierto Alonso Fernández; o a falta de esos documentos, acompañamiento de acta de notoriedad complementaria, y en último caso justificación catastral o de amillaramiento o toma de nota para hacerlo), y 4.º (títulos universales o singulares que no describan las fincas, que permiten al heredero inmatricular fincas adquiridas por su causante, acreditando la adquisición por alguno de los títulos especificados en los tres números anteriores); haciendo, como colofón, un acertado resumen de los medios de inmatriculación vigentes.

Luego analiza La Rica el nuevo artículo 301, que afecta, dice, a dos supuestos diferentes: inmatriculación de concesiones administrativas y reanudación del tracto de las mismas, cuando se hubiere interrumpido en el Registro.

Realmente ese artículo 301, manifiesta La Rica, está hecho para el caso anormal de concesiones que no se inmatricularon, en virtud del título de su creación, y que luego han sido objeto de tráfico jurídico. Por lo demás el precepto es claro, como el que se refiere a la reanudación del tracto, al que se le aplicarán, con las modificaciones que imponga la naturaleza de la concesión, las reglas de los artículos 285 y 286 si se trata de expediente de dominio o de los 288 y siguientes si de actas de notoriedad (ambos para reanudar el tracto).

Al comentar—para terminar el capítulo—los *retoques* realizados en el artículo 303, especialmente en el número 2.º, aborda el problema de la posibilidad de inmatricular la *nuda propiedad*, que parece no ver factible, dada la orientación de la Ley Hipotecaria de absoluta prohibición de mencionar los derechos reales susceptibles de inscripción separada y especial—artículo 29—hasta el extremo de que los existentes deben ser cancelados—artículo 98.

Por tanto, al no poderse mencionar el titular del usufructo al inmatricular la nuda propiedad, se haría una inscripción que no podría nunca convertirse en de dominio pleno, dada la imposibilidad de justificar en el Registro la consolidación del usufructo con aquélla.

Por todo lo cual lamenta La Rica que la reforma reglamentaria no haya dado una solución, en un sentido o en otro (se ve no está muy convencido de su postura) a este problema.

Por nuestra parte entendemos—disintiendo de la autorizada opinión de La Rica—que hicieron bien los reformadores en no abordar el problema planteado, que es de incumbencia absoluta del Registrador (para su admisión o no).

Nosotros, por otra parte, no vemos esos inconvenientes que ve nuestro autor para la inmatriculación de la nuda propiedad, pues al nombrar—*no mencionar*—en el Registro, trasladando al mismo lo que diga el título, la persona del usufructuario (que ha de correlativizarse con el otro derecho, según reiteradamente tiene dicho nuestro Alto Tribunal) no se hace otra cosa sino determinar la extensión de la nuda propiedad, precisamente por la temporalidad del usufructo y, porque aun en el improbable caso de que se omitiese el nombre del usufructuario y su circunstancia de vitalicio o temporal, como el mayor y correspondiente derecho de nuda propiedad no es sino el mismo dominio privado durante algún tiempo de la facultad del goce, no vemos tampoco la imposibilidad de que habla La Rica de no poder justificar en el Registro su extinción, para su consolidación, con aquélla, pues el mismo título de constitución de uno y otro derecho (piénsese en el caso más corriente de venta con reserva de usufructo o testamento, etc.) que provocó la inmatriculación de la nuda propiedad, bastará con la partida de defunción o el documento justificativo de la extinción, si fuere temporal el usufructo, para poder llevar a cabo la repetida consolidación.

## CAPÍTULO VII

## PUBLICIDAD DEL REGISTRO

Aquí la reforma merece a La Rica—y en absoluto a nosotros—toda suerte de plácemes.

Como dice él mismo, al referirse a las manifestaciones, con la innovación (véanse artículos 332 y 334), la amplia publicidad que el Registro de la Propiedad ha tenido desde su implantación (cual ningún otro, pese a su mayor importancia y trascendencia), se mantiene y conserva, pero su uso se disciplina y se somete al buen criterio del funcionario, que es, en definitiva, quien primeramente responde y sufre los perjuicios de una conducta culpable del manifestante y de un abuso inmoderado del derecho de exhibición, basado en la insignificante retribución arancelaria.

A tal efecto, y aparte de precisar en el primero de aquellos artículos—el 332—, perfilando lo ya establecido en el 334 del Reglamento de 1947, las dos formas que revisten las manifestaciones, lo esencial, y lo nuevo, como dice La Rica, es que la clase de manifestación que ha de practicarse, queda al arbitrio del Registrador, que «en cada caso», es quien ha de determinarla.

Al artículo 334 se ha añadido que el particular que obtenga manifestación directa, o sea, por exhibición de los libros, ha de cuidar «bajo su responsabilidad» de la conservación e integridad de los libros, lo cual, aunque también era evidente antes, no está mal que se establezca y recuerde, como escribe La Rica.

Ahora bien, nos tememos que pueda verse algo de extralimitación reglamentaria en la forma facultativa de llevar a cabo la manifestación concedida por los reformadores al Registrador, dado lo imperativo que se produce el artículo 222 de la ley, pero los abusos, de todos conocidos, realizados por manifestantes, hacia necesario poner freno a ese *libertinaje* concedido a los mismos por los preclaros varones del año 1861 (16).

---

(16) Contrasta esta libertad con la prohibición impuesta en los albores del sistema por la Pragmática de 1539, disponiendo que el *Registro* que creaba (para la publicidad de censos y tributos, así como de hipotecas), «no se muestre a ninguna persona, sino que el Registrador pueda dar fe, si hay o no algún tributo o venta anterior a pedimento del vendedor».

Al referirse La Rica a la innovación realizada en el artículo 350, atinente al momento en que deben entenderse expedidas las certificaciones, es tal la maestría y el sentido práctico de que hace gala, que casi vemos imposible hacer una recensión de su exposición, ya que ni una sola de las palabras que escribe sobra.

Resumiendo, diremos con él, que los Registradores que expidan certificaciones durante las horas que esté abierto el Diario, o sea, mientras puedan presentarse documentos en el mismo, deberán especificar, además del día, mes y año, la hora en que las expidan.

Y si no hacen constar la hora, se presumirá *juris et de jure* que han sido expedidas después del cierre del Diario, y, por consiguiente, será imposible que en la misma fecha pueda aparecer algo en el Registro, presentado o inscrito, que contradiga o modifique el contenido de la certificación.

Habrá, además, dice con tino nuestro autor, de relacionar esta innovación con la del artículo 416 que exige la presentación en el Diario de los mandamientos judiciales y administrativos en que se ordena la expedición de certificaciones.

Ya se sabe la trascendencia que tiene en los procedimientos, judiciales o administrativos (y también en el caso del nuevo artículo 32 del Reglamento), la nota acreditativa de la expedición de certificación puesta al margen de la inscripción correspondiente; por ello esa nota debe extenderse en el mismo día en que se expida la certificación (con expresión de la hora en que se expida), y ésta debe reflejar lo que conste en el Registro hasta ese momento.

Mas téngase en cuenta que los efectos de la certificación que se expide no se retrotraen a la fecha de la presentación del mandamiento que la ordena, como sucede con las inscripciones, anotaciones y cancelaciones. Quiere esto decir que, si después de presentado el mandamiento, y antes de expedirse la certificación, llega otro título relativo a la misma finca al Registro y se presenta o se presenta y se inscribe, la certificación, como es obligado, debe comprenderlo. Por ello resulta aconsejable, añade La Rica, que se dé turno de preferencia en las oficinas, al despacho de esas certificaciones y siempre que sea posible se expidan a continuación de presentarse en el Diario el respectivo mandamiento.

Concluye esta sección o capítulo La Rica, explanando los antecedentes que han motivado la plausible adición al artículo 353 del

Reglamento: (hacer constar en las certificaciones que se expidan a los efectos del artículo 143 del mismo, el nombre, apellidos y domicilio, si constaren, del titular registral de la finca o derecho), regla o norma que entiende aplicable por clara razón de analogía a las certificaciones de cargas que se expidan en virtud de mandamiento de los agentes ejecutivos, y, en general, en las que se expidan para cualquier procedimiento de apremio sobre inmuebles o derechos reales.

## CAPÍTULO VIII

### MODO DE LLEVAR LOS REGISTROS

Huelga decir, como se advierte a lo largo de este capítulo, la práctica profesional del admirable Ramón de La Rica, que a su ciencia unió experiencia, no muchas veces maridadas en los que tan sólo a la primera consagraron afanes.

Los preceptos son claros, pero a ellos da aún más luz su intérprete. Así al nuevo párrafo 1.º del artículo 357, dedicado a la instalación de las oficinas del Registro de la Propiedad, comprensivo en realidad de dos partes diferentes, referente la primera a la obligación ineludible de los Registradores de acatar las disposiciones del Colegio en cuanto a dicha instalación, y dirigida la segunda, de más importancia práctica, al arriendo de los locales, para lo que aconseja nuestro autor que sea el propio Colegio de Registradores, para asegurar la estabilidad, el qué formalice los contratos.

No muy convencido de la innovación del uso de estampillas —2.º, art. 359— «que se autoriza, no que se impone», entiende, aunque no se diga de un modo expreso, que se hallan comprendidas las notas marginales de los asientos del Diario, pues, al fin no son sino notas de referencia incursas en el precepto.

Halla plausible *teóricamente* el añadido al artículo 363 (que los libros del Registro se confeccionarán y distribuirán bajo la inspección del Colegio de Registradores).

Y altamente merecedoras de encomios las normas del artículo 368 (división de términos municipales en secciones y apertura de va-

rios libros corrientes), por cuanto tienden a facilitar la realización del agobiador trabajo material de algunos Registros.

Tras analizar el nuevo artículo 375 sobre redacción de asientos: expresión en letras o guarismos de cantidades, número y fechas en los asientos, como la *imposición* de que destaque en ellos mediante subrayado o letra diferente o empleo de tinta de distinto color, los conceptos de especial interés (lo que se venía en verdad realizando de antiguo y que como es natural queda al buen criterio del Registrador y sus auxiliares), se refiere a la innovación de presentación de mandamientos y solicitudes para certificaciones a que se contrae el apartado 2.º del artículo 416, en donde se advierten dos criterios diferentes: uno *obligatorio* cuando se trata de mandamientos judiciales o administrativos, y otro *facultativo* o voluntario, cuando se trata de instancias particulares, lo cual es lógico, dada la trascendencia de los primeros (artículos 32, 143 y 351 del Reglamento y regla 4.ª del artículo 131 de la ley), aparte del control de tiempo empleado en la expedición que pueda lesionar los derechos de la parte que las pidió o en el procedimiento judicial o de la propia Administración, si es ésta la que ordena la certificación, termina ésta parte de la obra aplaudiendo la reforma del párrafo 1.º del artículo 418 (títulos enviados por correo), que en rigor—dice—se limita a recoger las enseñanzas de la realidad y a consagrar lo que en la práctica venía haciéndose, por exigencias de la vida moderna.

## CAPÍTULO IX

### DIRECCION GENERAL DE LOS REGISTROS, ORGANIZACION DEL REGISTRO Y ESTATUTOS DE LOS REGISTRADORES

Muy breve hemos de ser en la exposición de cuanto trata La Rica en este capítulo, dado que la materia a que el mismo se refiere sobre no suscitar dificultades, salvo a Registradores, a pocos otros lectores puede interesar.

El primer apartado está dirigido a las modificaciones del artículo 449 (afectante a la Junta Consultiva de Oficiales de la Dirección), así como el segundo a la leve alteración sufrida por el 461

(que se refiere al concurso de méritos para el ingreso en dicho Cuerpo y del que nos ocuparemos al final).

Trata luego en las dos siguientes secciones de la creación o supresión de Registros, alteración de su circunscripción territorial y cambio de capitalidad, que informan los nuevos artículos 482, 483 y 484, cuyas normas analiza y alaba, particularmente respecto a la fórmula ideada—sólo aplicable en oficinas de la misma capitalidad—, suprimiendo la necesidad de las certificaciones para el traslado de los asientos, aunque divida o deje en Registros diferentes el historial registral íntegro de las fincas. La primera inscripción que haya de practicarse en los libros del nuevo Registro, se verifica al modo de las segregaciones. Y aunque se cierre en el libro antiguo la historia de la finca, por excepción podrá practicarse alguna nota en el mismo, tales como las de cancelación de hipotecas y anotaciones, las de pago de precio aplazado, etc.

En los apartados V y VI habla de interinidades de Registros y de jubilaciones de Registradores, señalando en cuanto a la primera cuestión la innovación introducida en el artículo 490, respecto a que las vacantes producidas en los Registros Mercantiles con dos titulares, no serán desempeñadas por el cotitular, sino por el Registrador a quien corresponda, conforme al cuadro de sustituciones. Dico con razón La Rica que este precepto tendría su adecuado encaje en el Reglamento del Registro Mercantil; pero como éste no contiene disposición alguna sobre régimen de interinidades se consideró conveniente incluirle en el Hipotecario, supletorio de aquél, como es sabido, según la disposición adicional 4.ª del mismo.

Lo paradójico es que para los Registros de la Propiedad con dos titulares se sigue norma contraria (artículo 485, letra i), pero la diferencia de trato la justifica La Rica, dado que la llamada «división personal» en los últimos es meramente transitoria.

Por lo tocante a jubilaciones el casi nuevo artículo 495, modificando el 99 del Reglamento del Colegio de Registradores, que contradecía al mismo 495 del Hipotecario de 1947, da, según La Rica, una solución ecléctica a dicha antinomia, en el sentido de que los Registradores que se jubilen continuarán, salvo renuncia expresa, al frente de sus oficinas, pero se considerarán interinos respecto a la Mutuality, transcurridos dos meses desde el día que cumplan la edad de jubilación.

En las dos secciones siguientes alaba las disposiciones dictadas —artículos 497 y 501— sobre limitaciones para concursar y plazos para el anuncio de concursos de Registros vacantes, para pasar a referirse en la siguiente al régimen nuevo de oposiciones—artículos 504 a 507—, cuyo resultado favorable o adverso habrá que esperar.

Luego escribe sobre lo preceptuado por la reforma en los artículos 511 (incompatibilidades con el cargo de Registrador), 515 (juramento de los Aspirantes), 520 (fianza de los Registradores, que «podrá ser colectiva», a propuesta de la Junta del Colegio) y 550 (sobre interrupción de licencias), terminando con un cumplido análisis de los artículos 560, 561 y 562 (referentes al Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad).

Todavía hay en el libro una «addenda» relativa a tres artículos, los 27, 63 y 450.

En cuanto al primero, la nueva redacción del mismo, si bien coincide en esencia con la del Reglamento anterior, disipa las dudas que se habían suscitado, por cuanto la *resolución firme* deberá dictarla la Autoridad a quien corresponda y no el Director general del ramo. Emitirá informe en todo caso, por tratarse de bienes del Estado, el Abogado del mismo competente. Y se trata de Corporaciones locales la certificación del *acuerdo de nulidad o rescisión* deberá expedirse por el Secretario con el visto bueno del Alcalde o Presidente de la Diputación.

En las certificaciones deberá consignarse literalmente la *resolución firme*, y si los bienes hubieran pasado a poder de tercero que hayan inscrito, se estará a lo dispuesto en el artículo 82 de la ley.

En cuanto al artículo 63, la reforma, como es lógico, se remite al artículo 32.

Y sobre el 450, al intercalarse las siguientes palabras: «también de modo alterno», referidas a la provisión de vacantes por concurso de méritos entre Registradores y Notarios, se quiere decir, según La Rica, que la vacante que, de cada dos que se produzca en el Cuerpo Facultativo de la Dirección, y que haya de cubrirse por ese turno, lo será una vez por concurso entre Registradores, y otra por concurso entre Notarios, y no, como decía el anterior Reglamento, por concurso entre ambas clases de funcionarios indistintamente.



Respecto al párrafo final del mismo artículo 450, hay que engranarlo con la leve alteración hecha al 461, de poder quedar desierto el concurso (contra lo dispuesto en el Reglamento anterior, habiendo solicitantes con cinco o más años de servicios efectivos) y, en tal caso, desierta la vacante en cualquiera de los dos turnos, se anunciará su provisión en el siguiente.

GINÉS CÁNOVAS COUTIÑO,

Registrador de la Propiedad.