

Patología hipotecaria

INMATRICULACION DESPUES DE FRACASADO EXPEDIENTE JUDICIAL PARA LA REANUDACION DEL TRACTO

1.—SUPUESTO PREVIO.—Con relativa frecuencia se plantea en los Registros de la Propiedad un problema, que la Ley Hipotecaria resuelve de una manera evasiva remitiéndose a preceptos dictados para otras materias. Se trata de la presentación en el Registro de un título traslativo del dominio (1) que contenga una o varias fincas, cuya primera inscripción o inmatriculación deba verificarse en virtud del mismo título, cuando en los Indices aparezca otra finca que coincida con la que se pretende incribir.

Situémonos en un caso concreto: Al ingresar un título en el Registro, es sometido por el Registrador, antes de causar operación alguna en los libros de Inscripciones, a calificación que será la que le haga apto para gozar de la protección del sistema. Ahora bien, se trata de un título en el que se hace constar la falta de inscripción de la finca que contiene y, por lo tanto, se solicita el acceso del inmueble por primera vez en el Registro. Para ello, además de reunir el documento, (empleo indistintamente la palabras título y documento), legalidad en su forma extrínseca, capacidad en sus otorgantes y validez del acto

(1) Unicos que tienen fuerza inmatriculadora. En consecuencia, los títulos declarativos carecen de esa virtualidad, como, por ejemplo, los deslin-des, de obra nueva, etc.

dispositivo que contenga, tiene que cumplir unos requisitos señalados por la Ley, para poder acogerse a los beneficios de la inmatriculación al amparo del art. 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento (2). Sintéticamente, estos requisitos son los siguientes :

a) Que la persona que, como transferente, otorgue el título, acredite de modo fehaciente haber adquirido el derecho (3) con anterioridad.

b) Qué haya transcurrido un año, por lo menos, entre la fecha de la inscripción y la del título anterior.

c) Que la finca no se halle inscrita a nombre de persona alguna.

La escritura a que me estoy refiriendo cumple los dos requisitos primeros. En cuanto al tercero es necesaria una indagación previa. Para ello se acude a los Indices y se realiza una minuciosa busca para ver si la finca se encuentra reseñada en dichos libros. Puede ocurrir (es lo normal) que no se halle y entonces queda el camino expedito para el acceso al Registro ; pero también puede suceder que aparezca inscrita a favor de distinta persona que la que otorgó el acto como transferente, y en este caso también el camino a seguir es fácil : lo dicta el párrafo 2.º del art. 20 de la Ley Hipotecaria al establecer que «en el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorga la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada».

Pero el problema se complica cuando en los Indices aparece una finca que coincida muy aproximadamente con la contenida en el título presentado. «Prima facie» parece asimismo sencilla la postura del Registrador, pues aunque como dije anteriormente la Ley no regula propiamente este supuesto el art. 300 del Reglamento se remite en este caso a lo dispuesto en el 306 para las certificaciones de dominio: «cuando las certificaciones expedidas con arreglo a los artículos anteriores estuvieren en contradicción con algún asiento no cancelado, o se refiriesen a fincas o derechos reales cuya descripción coincida en algunos detalles con la de fincas o derechos ya inscritos, los Registradores suspenderán la inscripción solicitada».

Pero la cuestión no es tan sencilla como a primera vista parece,

(2) Como dice ROCA SASTRE («Derecho Hipotecario», tomo II), la consistencia científica de este procedimiento inmatriculador es muy endeble, pero lo imponen razones de índole práctica.

(3) La ley de *derecho* en lugar de *finca* como debiera, pues los derechos no son susceptibles de inmatriculación.

pués para suspender el título sin romper la debida correlación que debe existir entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral se hace necesario tratar de aclarar en cuanto sea posible aquella duda. Para ello es preciso examinar el libro de inscripciones donde figure inscrita la finca que se asemeje a la descrita en el título, para que por medio de este examen, al comprobar el titular, modo de adquisición, linderos, cabida y otras circunstancias se llegue a formar un criterio más firme. Por otra parte esta indagación es indispensable, pues si bien el párrafo citado del art. 20 ordenaba la denegación en caso de resultar inscrita la finca a nombre de persona distinta, si por dicha inscripción el Registrador deduce que la persona que ha otorgado el acto o contrato tiene conexión jurídica con la que figura como titular en la inscripción, no denegará, ya que el art. 103 del Reglamento Hipotecario faculta a los Registradores para suspender en este supuesto o en el de que la persona que otorgue el acto manifieste en el documento ser causahabiente del titular inscrito.

Imagínense que el Registrador no llega a ningún convencimiento concreto acerca de si son una misma finca la inscrita y la que se pretende inmatricular, después de examinar las circunstancias que anteriormente he mencionado, y ante esta última duda cabe preguntar: ¿Qué es lo que debe hacer? A punto fijo suspenderá la inscripción, pues llevarla a efecto sería sumamente peligroso, ya que pudiera ocasionar una doble inmatriculación con el descrédito que la misma ocasiona a la institución.

2.—MEDIOS QUE TIENE EL INTERESADO PARA CONSEGUIR LA INSCRIPCION.—Hemos llegado al momento en que el Registrador ha suspendido la inscripción del título por no haber podido aclarar la identidad de las fincas y como al interesado le urge conseguir la inscripción (4), desea inscribir, para ello indaga los medios legales adecuados. El primero, que se puede calificar de normal, es el contenido en el precepto reglamentario antes citado (art. 306) y ateniéndose a sus normas, acude al Juez de Primera Instancia del Partido donde radique la finca para que resuelva la cuestión, acompañando al escrito certificado literal de la inscripción que al efecto se le habrá expedido

(4) Al decir que no llegó el Registrador a esclarecer la identidad de las fincas es porque sospecha fundadamente que sean las mismas, ya que la simple coincidencia en algún linder o cabida, no es motivo de suspensión. Piénsese en que las fincas situadas en un mismo paraje coinciden muchas veces.

en el Registro y cualquier otro documento que estime oportuno. El Juez dará vista del escrito y demás documentos a las personas que según la inscripción tengan o puedan tener algún derecho sobre la finca, para que atestigüen acerca de la identidad de la misma y terminará por dictar auto declarando inscribible o no el documento. Hay que tener en cuenta que la declaración judicial de no ser inscribible, es en cuanto pudiera haberlo sido por el art. 205, o sea por el procedimiento que pretendió en un principio, pero no quiere decir que no se pueda inscribir por otro medio. En otras palabras: si el Juez declara inscribible el documento es porque no ha identificado las fincas, y entonces el título no tiene el obstáculo registral que antes se le oponía, y como cumple todos los requisitos para la inmatriculación que señala el art. 205, ésta se verifica. Si por el contrario lo declara no inscribible, es porque ha llegado a la conclusión de que ambas fincas son una sola y al no cumplirse el tracto sucesivo, principio básico del sistema, es imposible su inscripción.

Esto último no quiere decir que el documento no pueda tener, en consecuencia, acceso al Registro, pues la Ley y el Reglamento regulan el expediente de dominio para estos casos, es decir, para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, que es el segundo medio que se ofrece al interesado para obtener la deseada inscripción.

¿Cuál de estos dos medios mencionados se debe utilizar? No hay que pensar que pueda hacer uso de ambos indistintamente, sino en cuál será el más adecuado para el fin que se pretende. En la mayoría de los casos el adquirente del inmueble conoce con bastante precisión su historial jurídico desde bastante tiempo atrás, así que sobre esta base puede discernir sobre la convivencia de uno de ellos, pues si sabe, o al menos cree que la finca por él adquirida es la inscrita, acudirá al expediente de dominio para la reanudación del tracto, cosa lógica, ya que presupone que el Juez declarará (según el procedimiento del art. 306) la identidad de las fincas, y como secuela surgirá forzosamente el expediente y de esta manera se evita pérdida de tiempo; molestias inútiles y perjuicios económicos. Pero si cree que son distintos o no logra identificarlas, utilizará sin lugar a dudas el procedimiento del artículo 306 del Reglamento, por pura lógica, ya que si el Juez declara que no son las mismas fincas, inscribirá por inmatriculación sin necesidad de acudir al repetido expediente de dominio.

En el supuesto que estamos siguiendo, el interesado opta por el expediente de dominio para reanudar el tracto, ya que a tenor de lo di-

cho antes, cree que ambas fincas son una misma (la que adquiere y la inscrita), pues si existe la diferencia de variación en un lindero solamente, ha sido debido a que con el transcurso del tiempo la descripción física del inmueble se modifica (el destino agrícola puede cambiar, un colindante fallece o enajena la finca, etc.).

3.—EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA REANUDAR EL TRACTO SUCESIVO. Nos acercamos al punto álgido de la cuestión: Iniciado el expediente mediante escrito que contenga las circunstancias que determina el art. 274 del Reglamento y acompañado de los demás que se prescriben, el Juzgado cumpliendo trámites legales, cita a los causahabientes del titular registral (señalados en el escrito inicial del expediente), y a las personas ignoradas que pudieran tener algún derecho sobre la finca, no sin dar traslado del escrito al Ministerio Fiscal. En nuestro caso, los causahabientes del titular registral no formulan oposición, se les ha comunicado la pretensión del promovente que lleva emparejada la consiguiente cancelación de la inscripción y no se oponen; al contrario, se muestran conformes, reconociendo implícitamente que ya no tienen ningún derecho sobre la finca; pero en cambio surge oposición por parte de un tercero y, por tanto, hay que estudiar esta clase de oposición.

4.—OPOSICION DE UN TERCERO A ESTOS EXPEDIENTES.—Taxativamente el artículo 282 del repetido Reglamento Hipotecario refiriéndose de modo concreto a los expedientes para acreditar el dominio o de virtualidad inmatriculadora, establece que «...ni se admitirá otra oposición de parte interesada que la que se contraiga exclusivamente si el solicitante ha acreditado suficientemente la adquisición del dominio de todo o parte de la finca cuya inscripción se trata de obtener», norma que también debe ser de aplicación a los expedientes para reanudar el tracto, aunque parezca raro que cuando se da por justificado el dominio pueda haber sobre este punto controversia (el promovente no acude al Juzgado a conseguir título hábil, por la justificación del dominio, para inscribir, sino a obtener la cancelación de la inscripción que se opone o contradice a su título). En esta clase de expedientes, no se trata, en rigor, de justificar el dominio, pues está plenamente justificado por el documento que el interesado presenta, en el que consta la adquisición; lo que ocurre simplemente es que un obstáculo, repito, del Registro, la inscripción a favor de otra persona, contradice su derecho y el expediente va encaminado hacia la

desaparición de dicho asiento, en virtud de la potencia cancelatoria de inscripciones de que está dotado el auto que da fin a dicho expediente conforme al artículo 286 del Reglamento. Roca Sastre entiende el precepto reglamentario en dos sentidos :

A) Oposición que versa acerca de la verdadera situación jurídica o titularidad de la finca, apoyándose en una acción reivindicatoria o confesoria, etc. ; y

B) Oposición al expediente en lo relativo a la cuestión concreta objeto del mismo, es decir, acerca de que si el que lo ha promovido, ha justificado suficientemente la adquisición del dominio.

Opina que, en el primer supuesto, se debe sobreseer el expediente, aunque condicionado a la presentación en un plazo perentorio de la correspondiente demanda de juicio declarativo, sin la cual puede continuarse el trámite o substanciación del expediente paralizado ; y en el segundo, que la oposición ha de ventilarse en el mismo expediente. Ahora bien, parece lo más acertado que en el expediente para reanudar el tracto, sólo quepa la primera clase de oposición citada, ya que la segunda, esgrimida contra un título público de adquisición que normalmente ha de tener el promovente, será en verdad extraordinario que pueda paralizar el procedimiento. Si contemplamos el manido supuesto de la doble venta, cuando uno de los compradores acude al Registro a inscribir y si al no conseguirlo por existir una inscripción contradictoria, promueve el expediente para reanudar el tracto, como es lógico el otro comprador, en posesión de un título que puede ser hasta público, se opone a que le justifiquen o acrediten el dominio a su rival, nos encontraremos entonces en un caso comprendido en el apartado A). Por otra parte, aunque anómalo, como dice un tratadista (5), puede darse el caso de que quien intente reanudar el tracto y cancelar inscripciones contradictorias, carezca de título escrito de su derecho.

La tramitación de las tres clases de expedientes (inmatriculadores, para reanudar el tracto y para inscribir excesos de cabida) es común o única, según los textos legales, por lo que se deduce que las normas de la misma son de aplicación en los tres casos, además de las especiales que puedan tener cada uno de ellos y por eso, aun-

(5) RAMÓN DE LA RICA («Comentarios al Reglamento», tomo II). Carecer de título público ya es más fácil, pues se puede adquirir por documento privado una finca inscrita a nombre de tercera persona, pero sin documento de ninguna clase, el caso ha de ser rarísimo.

que parezca que no cabe la oposición señalada para los de inmatriculación en los de reanudación de tracto, así tiene que ser. Fuera de esta causa citada no encuentro otra.

También es conveniente mencionar en este punto, para agotar los supuestos posibles, lo que establece el párrafo 2.º del art. 285 del Reglamento al disponer que «...si se observasen algunas diferencias entre lo expresado en la instancia y el contenido de la certificación del Registro, se suspenderá el expediente hasta que queden aclaradas a satisfacción del Juez». Entiendo que esta suspensión es previa, es decir, se produce antes de empezar a actuar el mecanismo procesal del expediente y respecto a ella, el Juez tiene solamente dos direcciones a seguir:

1) Proseguir el expediente una vez aclarada a satisfacción suya, la duda o diferencia encontrada; y

2) Suspenderlo cuando las diferencias no se hayan aclarado.

Si el órgano jurisdiccional ha admitido el expediente y comienza a tramitarlo, es indicio de que no ha encontrado las diferencias de que habla el párrafo segundo del artículo citado y ya por este motivo no puede ser paralizado posteriormente. Después de esto, cabe preguntarse, ¿cuáles son las diferencias que motivan la suspensión? ¿Pueden considerarse diferencias de esa gravedad el que la finca descrita en la escritura y la que consta inscrita en el Registro no coincidan en un lindero? A mi modesto juicio la diferencia o contradicción tiene que estribar en que el contenido de la certificación del Registro (que tiene que ser literal de todas las inscripciones vigentes) esté en flagrante desacuerdo con lo expuesto en la instancia por el que promueve el expediente; pero el mero hecho de no coincidir en un lindero no puede dar lugar a ello, máxime si pensamos que en la mayoría de los casos así sucede, sobre todo si la inscripción es de cierta antigüedad, pues el devenir del tiempo, hace cambiar en corto plazo las circunstancias descriptivas cualitativas de los inmuebles (linderos, nombres del paraje, o lugar de situación, cultivos, etcétera) y aun a veces las cuantitativas (excesos de cabida).

En el expediente que nos ocupa, a surgido oposición; una persona ha acudido al Juzgado alegando que la finca adquirida por el promotor, es suya y, entonces, aunque no alegue el título por el cual le pertenece, se plantea el problema de si esta oposición es causa de suspensión o no (según Roca, debe suspenderse el expediente y el oponente, plantear la demanda de reivindicación oportuna).

El Juzgado, con muy buen criterio, no lo suspende, pues la sola presentación de un escrito en el que se diga que la finca no pertenece al iniciador del expediente, sino al que presenta el escrito, sin justificar esta aseveración ni acompañar documentos que así lo demuestren, no tiene eficacia para detener el trámite del mismo; además existe un período de prueba en el que se puede poner en claro la alegación del contradictor. Hay que tener en cuenta en este punto, que por tramitarse la oposición dentro del expediente, éste no cambia de carácter, sigue siendo de jurisdicción voluntaria, como sostienen la mayoría de los tratadistas modernos, aunque por eso mismo haya dado lugar a que otros autores sostengan el criterio opuesto (6).

5.—RESULTADO ANOMALO QUE PUEDE PRODUCIR LA SUSTANCIA-CION DE LA OPOSICION.—Una vez transcurrido el período de prueba en el cual el opositor debe probar lo afirmado en el escrito que presentó al Juzgado oponiéndose, por cualquiera de los medios admitidos en derecho (el medio más idóneo sería otra escritura o documento), y transcurrido también el de alegaciones finales, el Juez debe resolver mediante auto. Este auto no debe ser *suspensivo*, sino *denegatorio* del expediente, si el opositor ha probado que la finca es suya pues entonces fracasa el expediente, aunque no por eso pasa la finca a su poder, pues esto no sucede hasta que se ejercite y con fortuna la acción adecuada en el juicio declarativo que corresponda. Pero en el supuesto de que el opositor no pruebe su afirmación, a todas luces gratuita—pues su actuación se ha limitado a la presentación del escrito oponiéndose—, tiene el Juez que seguir los trámites que restan al expediente hasta dar lugar al auto aprobatorio con todas sus consecuencias registrales. O sea; que si el Juez, en este supuesto último, dicta auto denegatorio desaprobando el expediente por «No haber justificado debidamente la identidad de dicha finca con la que figura inscrita en el Registro», se produce una anomalía. Imaginemos pues que el hipotético expediente que estamos analizando ha terminado con un auto así concebido, es decir, por llegar el órgano jurisdiccional a la conclusión de que la finca del Registro no es la misma que la del interesado; declaración que, a mi juicio, no encaja en el auto final, después de lo actuado, sino más bien en el supuesto previo del párrafo segundo del

(6) Entre los primeros se encuentran JERÓNIMO GONZÁLEZ, RAMÓN DE LA RICA, ROCA SASTRE, etc., y entre los segundos, GAYOSO, ARAGONÉS, el mismo MORELL, entre otros varios.

art. 285 antes comentado, toda vez que al pasar por alto esta posibilidad, ya no puede después servir de base para la denegación del expediente, a menos de dar lugar a la anomalía que en seguida diré.

Habiendo transcurrido el plazo para apelar el auto, que debe ser de cinco días, a tenor de lo dispuesto en el artículo 382 de la Ley de Enjuiciamiento civil, ante el silencio de la Hipotecaria, sin haberse interpuesto el recurso de apelación, queda firme el auto y es cuando el interesado, acompañando a la escritura que ya presentó en el Registro, testimonio literal de dicha resolución, solicita nuevamente la inscripción al amparo del artículo 205, ya que el único obstáculo que se interponía entre su escritura y el Registro está salvado por el auto judicial. Y así es, efectivamente; si el Registrador no inscribió, por coincidir la finca con otra inscrita, ahora tiene a su vista una resolución judicial que le manifiesta no ser una sola ambas fincas, y, en consecuencia, extenderá el asiento, llegando, por el camino del expediente de reanudación de tracto denegado, al mismo resultado a que se hubiere llegado con el procedimiento del artículo 306 reglamentario, cuando el Juez declara que las fincas no son las mismas.

La inscripción que se practique, de inmatriculación, por el artículo 205, debe constar, para mayor claridad, en el acto de inscripción, lo siguiente: «...que se inscribe por no haber asientos contradictorios, pues si al parecer coincidía con la finca número ..., que obra al folio... del libro..., el Juzgado de Primera instancia, al resolver el expediente de dominio... por auto de tal fecha, estimó que no estaba justificada la identidad de las fincas».

Es lógico que se practique la inmatriculación, pues, como dije antes, el único motivo por el que la suspendió el Registrador ha quedado sin efecto en virtud del auto firme que tiene a su vista (cuyo testimonio debe archivar) y además por el principio de rogación que impera en nuestro sistema y que no puede ser soslayado sin base para ello (7).

El interesado puede inscribir o no, pero si opta por lo primero y no hay otro obstáculo para ello, el Registrador tiene obligación legal de inscribir.

Y así llegamos al supuesto anómalo, casi patológico, de inscripción, después de la denegación del expediente incoado para reanudar

(7) El recurso gubernativo, en caso de denegación de inscripción sin motivo racional, obligará al Registrador a inscribir.

el tracto sucesivo, si bien hay que convenir en que se llega a esta anomalía por desviación de la correcta aplicación de las normas hipotecarias dictadas a estos respectos.

Y ya basta, pues temo que estas modestas observaciones, sin pretensión de ningún género, resulten fatigosas o poco interesantes. Y si así fuere, me acojo a la benevolencia del lector, que espero merecer en gracia a mi buen deseo de ofrecer a su curiosidad un caso que, no sólo no es imposible, sino que la realidad ha ofrecido recientemente.

RAMÓN DE LA RICA Y MARITORENA
Registrador de la Propiedad