

Ambito de aplicación del llamado principio de fe pública registral

Creo que la inmensa mayoría de las personas que hemos hecho del Derecho Hipotecario nuestra profesión y nuestra vida, tenemos una idea clara, definida y coincidente de los principios que deben informar un buen sistema registral inmobiliario.

Especial importancia tienen los llamados principios de publicidad y de inscripción, a la vez secuela y presupuesto este último del primero, y tan íntimamente unidos ambos en nuestros días, que vacila la inteligencia y no sabe si se trata de dos principios distintos o de uno solo.

Admitida desde antiguo la publicidad en el tráfico de los derechos reales inmobiliarios, dada la trascendencia de los mismos ; y lejos ya los tiempos en que la publicidad tenía lugar mediante simbolismos, comparecencia ante testigos y asambleas, pregones y volteos de campanas, procedimientos antaño viables, dado que las agrupaciones políticas y las relaciones sociales tenían un restringido ámbito territorial y personal ; en la actualidad, época de agrupaciones políticas de gran extensión territorial y de verdadero cosmopolitismo en las relaciones sociales y jurídicas, la única forma posible para que la efectuación práctica del principio de publicidad tenga lugar, es la inscripción en los modernos Registros de la Propiedad.

Inscripción que ha de tener el carácter de constitutiva, necesaria o esencial no solamente tratándose de hipotecas u otros derechos desprovistos de todo contacto físico o material con la finca sobre la cual recaen, sino en todos los casos de Derechos reales, si es que verdaderamente se quiere un régimen de seguridad jurídica.

Es este un «desideratum» que debe estar bastante generalizado, a lo que sospecho, en las mentes de los profesionales españoles ; y de

desear sería su franca, plena y próxima consagración legislativa en el sistema inmobiliario metropolitano, siguiendo la pauta y el ejemplo del artículo 77 del Decreto de 10 de diciembre de 1949, implantando un nuevo régimen inmobiliario en los territorios del África occidental española.

No desconozco la fuerza de la opinión contraria, que defiende a capa y espada (con un ardor digno de mejor causa) el criterio de la inscripción declarativa ; apoyándose, de una parte, en la nebulosa redacción actual de nuestra legislación, y, de otra, en una pretendida tradición hispana tachándonos a los partidarios de la inscripción constitutiva de germanizantes y exóticos. Para mí, es dudoso que en esta materia lo nacional sea sinónimo de clandestinidad, pero aún reconociendo que así sea y aceptando en esta ocasión tal juicio de lo nacional y de lo germánico o extranjero, me parece poco encomiable la actitud de los que se niegan a admitir una innovación que, aunque sea extranjera, puede mejorar y beneficiar lo propio, al aclimatarse en la vida jurídica nacional. Recuerdan aquéllos que, como Cristóbal de Castillejo, eran enemigos de que se escribiesen endecasílabos en castellano. De haber prosporado su parecer, no hubiera ganado nada la literatura española. No habrían compuesto sus sonetos Boscán, Garcilaso, ni Lope de Vega.

De desear sería, repito, que nuestra Ley Hipotecaria acogiera y declarase de una manera clara, tajante y general el criterio de la inscripción constitutivo, pues al no hacerlo así da lugar a un sistema confuso y predisposto a contrarias interpretaciones; y merced a la más generalizada de ellas (por desgracia) la propiedad ya sujeta al Registro puede libremente salir de él a capricho, lo que es inconcebible y lamentable:

Pero esto no quiere decir que, a pesar de la redacción actual de nuestra Ley, no pueda ésta interpretarse en el sentido de ver en ella latente la inscripción constitutiva, de un modo general y para toda clase de Derechos reales. Así lo intenté en un artículo publicado en esta misma Revista, en el número de diciembre de 1949, en el que rompía una lanza en pro de la inscripción constitutiva en nuestro actual sistema ; aunque, abrumado por el número y calidad de los pareceres adversos, me sintiera al hacerlo desamparado y débil, temiendo que mis esfuerzos fueran vanos y mis ilusiones rotas.

Pero leyendo el Curso de Conferencias de 1951 sobre Derecho Inmobiliario Registral, organizado por el Centro de Estudios Hipote-

carios, me ha parecido sentir que no estaba solo y he creído percibir (¡ojalá no sea otra ilusión vana!) el confortante aliento de alguien que me acompañaba. Y ese a quien es nada menos que el insigne don Ramón de la Rica y Arerai, maestro de maestros, quien dice, en la página 70 de dicho libro: «No sin dolor hemos comprobado en el siglo pasado que, a base del retorcido concepto de tercero, con la interpretación extensiva de la falta de buena fe, con el apego a la tradición romana, y con criterios que pecan de arcaicos, la jurisprudencia no dió al sistema la trascendental importancia que los legisladores de 1861 le atribuyeron. ¿Quare causa? Acaso los Tribunales, siguiendo la práctica secular, y con la vista puesta en los más inmediatos precedentes, veían en la inscripción una simple formalidad, un mero requisito con matices fiscales, y no lo que en realidad es: una sustancial forma jurídica que consagra en última instancia el derecho real perfecto y le otorga eficacia «erga omnes...»; y ahora, como entonces, yo pregunto: ¿es que un derecho real no perfecto, sin eficacia «erga omnes», es un verdadero derecho real? Me parece que no; luego la inscripción, que es la formalidad que concede al derecho eficacia «erga omnes», provoca el verdadero nacimiento del derecho real. No insisto sobre esto, pues no es mi intención volver sobre temas tratados anteriormente.

Y perdón el sufrido lector este fastidioso proemio, pero lo aquí dicho (a más de servir de iniciación y antecedente de lo que diré), ha sido el acicate que me ha animado a escribir para continuar interpretando la Ley Hipotecaria con un criterio que sigo en la duda de que sea el acertado, por parecerme un tanto personal y desusado; y, como en mi anterior salida, sin esperanzas de lograr éxito. No puedo presentar en apoyo del punto de vista que en este trabajo voy a desarrollar ni erudición, ni autoridad, ni siquiera claridad, procuraré tener al menos una virtud: la de la brevedad y concisión, sin traer a colación, por sistema y sin venir a cuento, doctrinas ajenas, ni insistiendo demasiado en conceptos que, como los de fe pública, buena fe, tercero, etc., son ya conocidos de todos).

Seguramente una mayoría de hipotecaristas conocidos o anónimos es partidaria de la inscripción constitutiva, hablando desde el punto de vista de «lege ferenda»; pero no es menos cierto que en vista del actual estado legislativo hay también otra mayoría que sostiene, hoy por hoy, el carácter meramente declarativo de la inscripción; y, además, confunde, desde su punto de vista, los campos de acción

de los principios de publicidad e inscripción, por una parte, y de fe pública por otra, tomando como preceptos legales desarrolladores del principio de fe pública algunos que no lo son de éste, sino del principio de inscripción ; y aplicando a supuestos diferentes los mismos tratamientos jurídicos. En otras palabras, la órbita o ámbito de actuación del principio de fe pública se amplía improcedentemente (a causa de la admisión del carácter declarativo de la inscripción) a todos los casos de protección de terceros frente a cualquier clase de acciones *erga omnes*, incluso las nacidas de Derechos reales ; y se estiman como preceptos legales que hacen referencia al principio de fe pública los artículos 32, 34, 36 y 37 de la Ley Hipotecaria, y otro, además, de importancia no tan destacada.

Yo expongo aquí mi criterio contrario, que no estimo como pertinente al principio de fe pública el artículo 32, el cual pertenece en mi entender al principio de inscripción ; y, por otra parte, y dentro ya del ámbito del principio de fe pública, sostengo que éste no está regulado en nuestra Ley Hipotecaria de forma que proporcione a los terceros una protección uniforme y de *«tipo único»*, sino que, por el contrario, existe una variedad de matices, según sea la clase de acción contra la que haya que proteger a los terceros. Examinemos ahora los razonamientos en los que apoyo mi opinión :

I. Segundo es sabido, en virtud del principio de legitimación se reputa exacto el Registro, con presunción *«juris tantum»*. Pues bien, esta presunción, en méritos del principio de fe pública, se torna *«juris et de jure»* en beneficio del tercero que, reuniendo los requisitos determinados por la Ley, contrata y adquiere confiados en los pronunciamientos registrales.

En su consecuencia, el tercero : a) Adquiere el derecho publicado en el Registro, en la forma y extensión en el mismo figuradas. b) Por consiguiente, no le perjudicarán, o no se darán contra él, toda clase de acciones que, pudiendo afectarle según las normas del Derecho civil estricto, no figuren publicadas (su ejercicio o la causa de su posible ejercicio) en el Registro de la Propiedad.

II. ¿Y qué acciones son éstas que, según Derecho civil, pueden afectar a tercero?

Sin ánimo exhaustivo, citamos :

1. En primer lugar, y como caso típico de eficacia *«erga omnes»*, las acciones reales, es decir, las acciones nacidas de los derechos reales

2. Acciones de nulidad, tanto plena (inexistencia del negocio, contradicción del artículo 4.º del Código civil), como en virtud de los artículos 1.300 y siguientes del Código (anulabilidad).

3. Acciones rescisorias, nacidas de lo dispuesto en el artículo 1.290 y siguientes de nuestra Ley civil fundamental.

4. Acciones resolutorias, en virtud de causa expresa, por condición o plazo, o tácita, conforme a lo preceptuado en el artículo 1.124 del mencionado cuerpo legal; si bien la acción de resolución tácita fundada en dicho artículo es estimada por autorizados sectores de la doctrina y alguna Resolución directiva como puramente personal, viendo en ella una traducción en romance de las clásicas «condictiones» «indebitis», «non adimpleti contractus» y «causa data causa non secuta».

5. Acciones revocatorias de donaciones por incumplimiento de condiciones, pues las revocaciones por superveniente o supervivencia de hijo, y por causa de ingratitud del donatario, son de efectos meramente personales y no perjudican a terceros. (Salvando, como es lógico, los efectos propios de las posibles anotaciones de demanda.)

Con arreglo a las normas del Derecho civil, las distintas acciones expuestas (y otras posibles que puedan darse) pueden agruparse y clasificarse en dos categorías, según sus efectos «erga omnes» o contra tercero:

A. Acciones que, como las rescisorias, sólo se dan contra tercero de mala fe, no perjudican al de buena fe. Por buena fe se entiende el desconocimiento por parte del tercero de las causas de la acción; por el contrario, por mala fe habrá que entender su conocimiento. A éstas las llamaremos acciones de efecto «erga omnes» relativo.

B. Acciones que, como las reales y las de nulidad, perjudican y se dan contra todo tercero, conozca o desconozca las causas en que la acción se basa. Es decir, que la buena fe del tercero es indiferente para el ejercicio con éxito de estas acciones, a las que denominaremos acciones de efecto «erga omnes» absoluto.

Me parece más acertado este tecnicismo que el corrientemente empleado de acciones personales y reales, para denominar, respectivamente, a la generalidad de las comprendidas en estos apartados A y B. Pues personales son aquellas que no se dan nunca contra tercero, sea éste de buena o mala fe; sin perjuicio de que al no

poderse ejercitar una acción personal, a causa, por ejemplo, de que la cosa debida se halle en poder de un tercero, sea factible entablar una acción rescisoria «pauliana», pero entonces se tratará del ejercicio de una acción de este tipo, ejercicio cuya posibilidad se debe, entre otros motivos, a la imposibilidad de actuación de la primitiva «actio contractiva» personal. En cuanto a las acciones reales, son propiamente las nacidas de derecho real, que son tan sólo una especie de las de efecto «erga omnes» absoluto. Todas las acciones reales son de efecto «erga omnes» absoluto, pero no todas las de esta clase son reales, que es el caso, v. gr., de las acciones de nulidad.

Y ahora preguntamos: ¿Es función propia del principio de fe pública la protección del tercero contra todas, absolutamente todas, las acciones mencionadas, siempre que no figuren proclamadas en el Registro?

III. Y a esta pregunta hemos de responder qué no, pues precisamente la protección del tercero frente a las acciones de efecto «erga omnes» más características: las reales, no deben caer dentro del ámbito del principio de fe pública. Como he tratado de demostrar en la otra ocasión antes citada, tratándose de propiedad registrada, y en cuanto a los derechos reales adquiridos por negocio jurídico (donación incluida), la inscripción creo es de carácter constitutivo en nuestro Derecho.

Es el ejemplo clásico: A, titular registral, constituye un usufructo u otro derecho real, o enajena su derecho pleno, a favor de X, quien no inscribe su adquisición. Posteriormente, el mismo A enajena nuevamente el derecho a B, que inscribe X, por falta de inscripción, no tiene acción para perjudicar a B, quien habrá adquirido en firme. Dícese, para combatir el principio de la inscripción constitutiva, que A comete una estafa. Iríndudablemente, pero en régimen de inscripción declarativa el perjudicado sería B, salvo los buscados efectos de una fe pública; para evitarlo, en cambio, siendo la inscripción constitutiva el estafado es X, quién por cierto, ha contribuído a su propio perjuicio no inscribiendo.

En estos casos de Derechos reales, se está fuera del ámbito del principio de fe pública; no es que en virtud de este principio se proporcione un escudo a los terceros que reúnan ciertos requisitos, sino que, dado el principio de publicidad con inscripción constitutiva, a quiénes no inscriban su derecho les falta laza para atar.

car. El tercero no necesita ningún requisito para estar protegido frente a unas acciones reales inexistentes; pues el derecho real en gestación tiene una vía para llegar a su nacimiento, y esta vía es el Registro de la Propiedad; si esa vía se le cierra (casi siempre por desprecio del titular a la institución registral), lo que debía ser un derecho real protegido por su correspondiente acción «erga omnes», queda en un aborto, sin eficacia ni personalidad, muerto antes de nacer.

En los casos, como el ejemplo antes citado, de no nacimiento de un derecho real por inobservancia del principio de publicidad con inscripción constitutiva, se trata de que no han querido que llegase al Registro un título válido. Por el contrario, en los casos que caen verdaderamente dentro del ámbito de la fe pública, se trata, generalmente, de que ha tenido acceso al Registro un título inválido, filtrándose a través de las mallas de la calificación registral y bur�ando el principio de legalidad.

El principio de publicidad con inscripción constitutiva no es aplicable a todos los derechos reales adquiridos por cualquier título, sino, en general, a los adquiridos por negocio jurídico «inter vivos». No entremos ahora en discusión en cuanto a la aplicación del referido principio en las adquisiciones «mortis causa» (ni tampoco en las derivadas de otros modos citados por el artículo 609 del Código civil), daremos por descontada la conclusión de que no es aplicable el principio de la inscripción constitutiva (y caer, por el contrario, dentro del alcance del de fe pública), a los derechos reales adquiridos por herencia, conforme a la doctrina del artículo 28 de la Ley Hipotecaria, que luego mencionaremos, ni a los adquiridos por prescripción, por desprenderse así del artículo 36 de la misma Ley, al que después también nos referiremos.

IV. En definitiva, pues, y resumiendo, podemos decir que el ámbito propio del principio de fe pública se contrae a proporcionar protección a los terceros contra las acciones de nulidad y anulabilidad, rescisorias, resolutorias y revocatorias de donaciones por incumplimiento de condiciones, y también contra las acciones reales que competen al heredero real no inscrito (artículo 28 de la Ley Hipotecaria), y contra la prescripción adquisitiva, siempre que las causas respectivas no consten en el Registro.

Claro que hay diferentes supuestos que se desvían o apartan de las directrices generales del principio de fe pública; no hay

regla sin excepción, pero de éstas no vamos a ocuparnos aquí por no tener trascendencia para este particular estudio.

V. Los preceptos básicos y fundamentales, en nuestra Ley, del principio de fe pública, son los artículos (citados por orden de importancia) 34, 37, 36 y 28. (Hacen también referencia al mismo otros muchos, tales como el 29, 31, 38, 40, 144, 207, 220 y otros.)

En cuanto al artículo 32 es también un precepto fundamentalísimo y básico de nuestra legislación, pero, conforme a lo que llevamos dicho, hace referencia, no al principio de fe pública sino al de inscripción, proporcionando un argumento decisivo en pro de la índole constitutiva de la misma en nuestro sistema.

Dejando para después un ligero comentario de los artículos 36 y 28 de la Ley Hipotecaria, nos ocuparemos ahora del 34 y del 37; y diremos que el primero determina los requisitos necesarios para la protección de terceros frente a acciones de efecto *erga omnes* absoluto, y el 37 se refiere a la protección de terceros frente a acciones de efecto *erga omnes* relativo. (Si bien enturbian la claridad de este enunciado básico alguna duda y excepción, como después veremos.)

Esta diversidad de trato a los terceros, según sean las categorías de acciones contra las cuales brinda protección la Ley, está a mi modesto sentir plenamente justificada. En efecto, uno de los principales objetivos de la Ley Hipotecaria es precisamente la protección del tercero contra acciones de efecto *erga omnes* que, en régimen de Derecho civil puro, le perjudicarían. La Ley Hipotecaria, pues, proporciona a los terceros que a ella se acogen la protección que el Derecho civil les niega, o mejora y facilita la protección que el Derecho civil les concede, en los casos en que ésta les conceda alguna. En general, el derecho del tercero, al pasar por el Registro y acogerse a las disposiciones de la Ley Hipotecaria, mejora en un punto en cuanto a su protección, seguridad y permanencia.

Así, pues, dadas las dos diferentes categorías de acciones *erga omnes*, según antes (párrafo II) las clasificábamos, es lógico que, en armonía y paralelismo con las normas estrictamente civiles, la Ley Hipotecaria reglamente dos casos distintos para la protección de terceros, según se trate de protegerlos contra acciones *erga omnes* de efecto absoluto (contra las cuales el Derecho civil no dispensa protección ninguna), o contra acciones *erga omnes* de efec-

to relativo (contrá las cuales el Derecho civil protege a los terceros de buena fe). Y este dictado de la lógica lo confirma expresamente la Ley Hipotecaria, que destina el artículo 34 a señalar los requisitos para la protección de terceros contra acciones *erga omnes* absolutas, y el 37 contra acciones *erga omnes* de efecto relativo; como se puede demostrar, aparte las razones lógicas expuestas, viendo que en el artículo 34 se habla de anularse y *resolverse*, y el 37 se refiere a las acciones rescisorias, revocatorias y resolutorias. (Hay alguna duda y excepción, según advertimos.)

Y claro está que es obvio que el artículo 37 de la Ley ha de señalar menos requisitos (dados los diferentes casos de aplicación de ambos) que el artículo 34, y también menos, y distintos, que los que señala el Derecho civil para la protección de terceros contra acciones *erga omnes* relativas, pues de lo contrario resultaría que la Ley Hipotecaria no cumpliría en este caso su función de mejorar y facilitar la protección de terceros. Y siendo necesario, según Derecho civil, para proteger en estos casos a los terceros que éstos sean de buena fe, la Ley Hipotecaria, lógicamente, facilitando aún más la protección a los terceros, prescinde del requisito de la buena fe, y sólo pide a éstos, para ampararles, que inscriban su derecho.

Entender esta materia de diferente modo al aquí expuesto lleva, según mi pobre criterio, a conclusiones algo confusas. Así, por ejemplo, ROCA SASTRE, en su obra por tantos aspectos verdaderamente monumental e imperecedera (tomo I, pág. 387, de la edición de 1948), sienta la doctrina de que el artículo 37 es inútil y perturbador, diciendo también que es «innecesaria la actuación de dicho artículo 34 en materia de acciones rescisorias». Según mi opinión, claro que es innecesaria, y, además, improcedente, pues las acciones rescisorias están fuera del alcance del artículo 34, cayendo bajo el ámbito del 37, que no es inútil, como sostiene ROCA SASTRE; no son tampoco para mí convincentes sus palabras cuando expresa que el artículo 37 es «además perturbador, ya que parece presuponer que el único requisito para la protección del tercero es haber inscrito su título adquisitivo, lo cual no es cierto». A mi parecer, el entenderlo así no es perturbador, sino que, por el contrario, se llega con esta interpretación al entendimiento lógico de la ley, de acuerdo con sus objetivos, y con diferenciación de trato y exigencia de requisitos en cuanto a la protección de terceros; se-

gún sea esta protección contra acciones «erga omnes» de efectos absolutos o relativos.

VI. Como dejamos antes, la doctrina sentada de que el artículo 34 determina los requisitos necesarios para la protección de terceros frente a acciones de efecto «erga omnes» absoluto, y el 37 frente a acciones de efecto «erga omnes» relativo, está empañada por alguna duda y excepción, motivadas por la falta de claridad y precisión de la misma Ley Hipotecaria.

Tal tratándose de las acciones resolutorias, que pueden destruir el derecho del otorgante inscrito de quien los terceros traen causa. ¿Será aplicable para la protección de éstos frente a las mismas el artículo 34 ó el 37? Ambos se refieren expresamente a ellas, dando lugar a una antinomia que debe resolverse.

Será aplicable el artículo 34 ó el 37, según se estime que las acciones resolutorias obran en Derecho civil con efecto «erga omnes» absoluto o relativo.

Examinemos esta cuestión tratando por separado dos distintos géneros de acciones resolutorias:

A. En cuanto a la acción nacida de la condición resolutoria implícita de que trata el artículo 1.124 del Código civil, pueden sostenerse dos criterios:

Según el primero (más clásico y tradicional en nuestro Derecho), la acción resolutoria de que nos ocupamos es de efecto «erga omnes» relativo, pues dicho artículo 1.124 se remite a los 1.295 y 1.298, que regulan los efectos de las acciones rescisorias. Sosteniendo este punto de vista, la defensa de los terceros contra esta acción se efectúa dentro del campo del artículo 37 de la Ley Hipotecaria.

Según el segundo criterio (al que ya hemos aludido en el párrafo II), esta acción resolutoria del artículo 1.124 es de efectos puramente personales, y, por tanto, no tiene por qué ocuparse de ella la Ley Hipotecaria en ninguno de sus artículos, pues aunque la causa de su posible ejercicio figurase en el Registro, no afectaría a tercero. Este punto de vista, más moderno, parece ser el aceptado por nuestra Ley Hipotecaria, pues el simple impago del precio aplazado, aunque resulte del Registro, no surtirá efectos en perjuicio de tercero, a menos que se garantice aquél con hipoteca o se dé a la falta de pago el carácter de condición resolutoria explícita; todo conforme al artículo 11 de la Ley actual, que ha modificado la doctrina legal antecedente, que seguía el primer criterio

antes expuesto, como se desprende de los artículos 11, 36 y 38 de la Ley Hipotecaria anterior. Sobre este punto me remito a la interesante conferencia titulada «Las condiciones en el Registro de la Propiedad», que en el Curso de 1951, organizado por el Centro de Estudios Hipotecarios, pronunció el culto Notario de Madrid y Registrador de la Propiedad, don Enrique Giménez-Arnáu, cuyas críticas y opiniones en este particular comparto:

B. En cuanto a las demás acciones resolutorias, que por regla general nacerán de condición o plazo expresos, pueden también sostenerse dos criterios distintos:

En favor de su carácter «erga omnes» relativo, puede argumentarse que, al no existir en los artículos 1.113 al 1.130 del Código civil otra determinación expresa del carácter de las mismas que la referencia que el artículo 1.124 hace a los 1.295 y 1.298, habrá que entender que esa referencia es general y concerniente a toda acción resolutoria, ya implícita, o nacida de condición o plazo expresos. Pero no es muy convincente esta argumentación, pues más probable es que la referencia del artículo 1.124 sea aplicable tan sólo a las acciones nacidas de la condición resolutoria implícita que dicho artículo establece.

En consecuencia, más seguro parece acogerse al criterio contrario de que en caso de condición o plazo expresos, la acción que de ellos nace es de efecto «erga omnes» absoluto. Es ésta la opinión común, sustentada también por ROCA SASTRE (obra citada, tomo I, página 382). A esta común opinión me adhiero; y, argumentando por mi cuenta, me parece que el carácter «erga omnes» absoluto de las acciones resolutorias que nos ocupan se desprende también del primer párrafo del artículo 1.120 del Código civil, el cual al disponer que «los efectos de la obligación condicional de dar, una vez cumplida la condición, se retrotraen al día de la constitución de aquél», parece dar a entender que si «pendente conditione» el deudor ha dispuesto, o enajenado, de la cosa debida, en virtud de la retracción quedarán resueltos los actos de disposición, incluso en perjuicio de tercero. Es la doctrina de la antigua máxima: «resoluto jure concedentis, resolvitur jus concessum».

Esto nos lleva a recordar aquí, como es generalmente admitido, que no sólo la condición y plazo resolutorios producen acción de este tipo, sino también los suspensivos, ya que éstas determinaciones de la voluntad que matizan el negocio jurídico tienen doble juego o

actuación y son como espadas de dos filos. En efecto, tratándose de condición resolutoria, de cumplirse se resolverán el derecho del acreedor o adquirente y el de los terceros que de él traigan causa. Y tratándose de condición suspensiva, al cumplirse ésta se consolida el derecho del adquirente o acreedor, extinguiéndose y resolviéndose el del trasmisente o deudor y el de los terceros que hubiesen adquirido de este último durante la pendencia de la condición.

En definitiva, y visto el efecto *erga omnes* absoluto de las acciones resolutorias examinadas en este apartado B, sentaremos la conclusión de que para encontrar protección frente a las mismas el tercero ha de reunir los requisitos determinados por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

En la interpretación en este trabajo sostenida de que el artículo 34 hace referencia a la protección de terceros frente a acciones de efecto *erga omnes* absoluto y el 37 frente a acciones de efecto *erga omnes* relativo, se produce una excepción (aludida al principio de este párrafo VI), expresamente consagrada por la ley; y esta excepción es la de las acciones revocatorias de donaciones por incumplimiento de condiciones, las cuales tienen efecto *erga omnes* absoluto, como dispone el artículo 647 del Código civil y, sin embargo, el tercero estará protegido frente a ellas con sólo los requisitos del artículo 37 de la Ley Hipotecaria; pues así expresamente lo dispone este artículo; confirmándolo por otra parte, y como declinando su jurisdicción sobre estas acciones revocatorias, el no mencionarlas el artículo 34, que se refiere solamente a las de nulidad y resolutorias; ro cabe, pues, ninguna clase de antinomia entre ambos artículos en caso de acciones revocatorias, a diferencia de la que hemos visto existe tratándose de casos de resolución. Este trato de favor dispensado al tercero en lo que afecta a la protección frente a las acciones revocatorias, no deja de ser una irregular anomalía de nuestra Ley Hipotecaria.

Examinadas estas dudas y excepciones, y para resumir y fijar ideas, expondremos a continuación, muy concisamente, el ámbito y requisitos de aplicación de los artículos 34 y 37, respectivamente, de la Ley Hipotecaria.

VII. El alcance del artículo 34 se extiende a señalar los requisitos para la protección de terceros frente a acciones de efecto *erga omnes* absoluto, que no sean reales (con la excepción, antes

vista, de las acciones revocatorias de donaciones por incumplimiento de condiciones), cuyas causas no consten en el Registro.

Estas acciones son :

Las resolutorias, excepto las nacidas de la condición implícita determinada en el artículo 1.124 del Código civil.

Y las de nulidad, comprendiéndose en esta denominación tanto las de nulidad plena (inexistencia del negocio jurídico o de alguno de sus elementos, esenciales, contravención del artículo 4.º del Código civil), como las de anulabilidad, conforme a los artículos 1.300 y siguientes del Código civil.

Como es lógico (y esto es de aplicación igualmente a los casos regidos por el artículo 34 y por el 37), el Registro no ha de publicar el ejercicio o la causa del posible ejercicio de las acciones con efecto *erga omnes* que, existentes en la realidad jurídica extra-registral, pudieran derrumbar la adquisición del tercero conforme al Derecho civil estricto. De ser el Registro exacto, constando en él las causas de perturbación, sería vano hablar de fe pública registral y de protección y mantenimiento del derecho de los terceros ; éstos se verían siempre afectados, según el natural alcance de las acciones publicadas.

Esta exigencia resulta del artículo 34 y del 37, apartados 1.º y 2.º, pero no vamos a entrar aquí en la discusión (que nos apartaría de nuestro objeto) acerca de la forma de la expresión registral de las acciones, discusión acrecentada por la duda que suscita el adverbio *«explícitamente»*, empleado en el artículo 37 y no en el 34.

Los requisitos que el tercero debe reunir son los cuatro siguientes, exigidos por el texto del artículo 34 de la Ley y reconocidos por la doctrina :

1.º Ser adquirente de buena fe, circunstancia ésta que se presume y que consiste en desconocer la inexactitud registral, o, en otras palabras, en creer que el Registro es exacto, no teniendo por tanto el tercero conocimiento de las acciones de nulidad o resolución no publicadas registralmente y existentes en la realidad jurídica extra-registral.

2.º Ser adquirente a título oneroso.

3.º Ser su transferente titular registral.

4.º Inscribir el tercero su título de adquisición en el Registro.

No se examinan detalladamente estos requisitos, remitiéndo-

nos y aceptando la doctrina sustentada por ROCA SASTRE sobre los mismos. (ob. cit., tomo I, pág. 420), excepto en lo concerniente al momento en que debe existir la buena fe en el ánimo del tercero: Veamos este punto:

Según ROCA SASTRE (tomo I, pág. 471), «el momento en que el tercero adquiere debe hallarse en situación de buena fe, es el en que adquiere el inmueble o derecho en cuestión, de manera que es irrelevante el conocimiento que posteriormente llegue a tener de la existencia de la inexactitud registral o del vicio que afecte la titulación del transferente». En estas palabras estamos de acuerdo con el ilustre tratadista, pero no podemos estarlo en las ideas que a continuación expone, fijando cuál es, a su entender, el momento de la adquisición. Según el mismo (loc. cit.), «en nuestro Derecho, en que la inscripción es de tipo declarativo, dicho momento será el en que se otorgue el acto adquisitivo o sea, en que se efectúe la tradición cuando ésta sea necesaria, el cual, generalmente, será el del otorgamiento de la escritura, a base del artículo 1.462 del Código civil». Y según dicho autor, si con posterioridad a la tradición, pero antes de la inscripción, el tercero cesa en su buena fe, no le perjudicará esto, pues «mala fides supervenicas non aocet».

A mi entender, el tercero ha de continuar siéndolo de buena fe en el momento de la inscripción, y precisamente porque en este momento, y no en el de la tradición, es en el que tiene lugar verdaderamente la adquisición. Y esto dejando aparte la cuestión de si en los casos generales de transmisión, por negocio jurídico «inter vivos», de Derechos reales, es declarativa o constitutiva la inscripción en nuestro Derecho. Pues en estos casos especiales en que el tercero adquiere en virtud de aplicación del principio de fe pública, es necesario que se cumplan todos los requisitos que la Ley Hipotecaria (especialmente en su artículo 34) señala, el último de los cuales es la inscripción, y hasta que éste no se cumpla el tercero no adquiere, siendo su adquisición no propiamente derivativa, sino más bien originaria, «ex lege» y «a non dominio».

Refuerza este punto de vista el paralelismo y semejanza existente entre la posesión *ad usucaptionem* y la inscripción en el principio de fe pública. Y tratándose de la prescripción ordinaria (no de la extraordinaria de treinta años, en la que la buena fe no es precisa), para que ésta se consuma es necesario que el prescribiente conserve la buena fe durante todo el tiempo de posesión; se-

gún se desprende del artículo 435 del Código civil en relación con él 1.951 del mismo Cuerpo legal, ya que nuestro Derecho, siguiendo las huellas del canónico, no acepta el principio «mala fides supervenientes non nocet» (cuyo criterio es también el de Castán). Por consiguiente, tratándose de la «prescripción instantánea» que la aplicación del artículo 34 de la Ley Hipotecaria entraña, se precisa que el tercero se halle en situación de buena fe en el momento de la inscripción, ya que ésta equivale al plazo de posesión en la prescripción ordinaria. Claro que, seguramente, habrá que entender como momento de la inscripción, no el en que ésta materialmente se extienda (y que puede depender de hechos extraños a la voluntad del tercero, como pueden ser imposibilidad del Registrador, trabajo de la Oficina, etc.), sino el del asiento de presentación, de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 24 de la Ley.

Y para concluir este párrafo, una observación: habrá causas de nulidad contra las cuales resultará ineficaz la protección y seguridad dispensada al tercero. Piénsese en el caso de que el derecho del otorgante de quien trae causa el tercero sea nulo por la inexistencia de objeto. Claro que esto se entiende sin perjuicio de las acciones penales o subsidiarias de otra índole que pudieran asistir al tercero.

VIII. El artículo 37 de la Ley Hipotecaria marca los requisitos necesarios para la protección del tercero frente a acciones de efecto «erga omnes» relativo, que son las rescisorias y la resolutoria implícita del artículo 1.124 del Código civil, si se estima que esta acción última es de efecto «erga omnes» relativo, y no puramente personal, pues de estimarse que es de este tipo, la Ley Hipotecaria no tendría por qué ocuparse de ella, según antes examinamos en el párrafo VI.

Por excepción, según también antes se expuso, le bastará al tercero reunir los requisitos del artículo 37 para estar protegido frente a acciones revocatorias de donaciones por incumplimiento de condiciones, acciones éstas de efecto «erga omnes» absoluto.

Lo primero que es necesario para que el tercero pueda encontrar protección frente a estas acciones, es que deban su origen a causas que no consten explícitamente en el Registro, según se desprende de los números 1.^º y 2.^º del artículo 37. Y tratándose de acciones provenientes del impago del precio aplazado han de publicarse en el Registro, si se quiere que perjudiquen a terceros, con observancia de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley Hipotecaria.

El único requisito que para la protección de terceros exige el artículo 37 de la Ley Hipotecaria es que éstos hayan inscrito los títulos de sus respectivos derechos.

Pero además de este requisito expreso, es necesario, por imperativo de la lógica, otro que el artículo 37 no lo determina expresamente, a diferencia de lo que hace el 34. Y este requisito, prescrito por el artículo 34, pero también aplicable a los casos que caen bajo la órbita del 37, es que el tercero traiga su derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo. Esto es, a mi parecer, tan claro que no hace ni falta esforzarse en argumentar. Este requisito no puede dejar de observarse nunca, pues es de existencia no contingente, sino plenamente necesaria y absolutamente impuesta por el artículo 20 de la Ley. Solamente en los asientos de inmatriculación el titular de los mismos no trae su derecho de un titular registral anterior, pero tratándose de inmatriculaciones es imposible hablar de terceros hipotecarios, ni de fe pública registral, pues es sabido que los asientos de inmatriculación no están protegidos por el principio que nos ocupa, según sostiene la doctrina más generalizada (aunque no sin algún contradictor).

Según el número tercero del artículo 37, las acciones de retracto legal perjudicarán a tercero en los casos y términos que las leyes establecen, aunque no consten en el Registro inscritas. Este caso, más que excepción del principio de fe pública, lo es del de inscripción constitutiva. En efecto, la inscripción es constitutiva tratándose de derechos reales adquiridos por negocio jurídico, pero no de los conferidos por la ley, pues éstos no necesitan de más publicidad que la proporcionada por el ordenamiento jurídico. (Aunque aquí proceden algunas distinciones; así, el retracto de colindantes no necesita en absoluto de ninguna inscripción, pero no se puede decir lo mismo del esfítéutico, en el cual, para que pueda perjudicar a tercero será necesario que conste en el Registro la existencia de la enfeitisis. Y es que en este caso es más bien de delimitación institucional del contenido de un derecho real.)

IX. Lo hasta aquí expuesto acerca del artículo 37 de la Ley Hipotecaria, no es aplicable a la protección de terceros frente a la famada acción pauliana, pues en este caso dicho artículo se separa de lo que el mismo ordenado para los supuestos generales, exigiendo a los terceros más requisitos para protegerles.

En virtud de la clásica, y llena de abolengo, acción pauliana, los acreedores pueden rescindir los contratos que en su fraude haya celebrado el deudor, cuando dichos acreedores no puedan de otro modo cobrar lo que se les deba. Cuando se den los supuestos que fundamentan la acción pauliana (supuestos cuya prueba de existencia facilitan ciertas presunciones), puede rescindirse el contrato celebrado por el deudor y un primer otorgante o adquirente, que perderá lo que por el contrato rescindible hubiese adquirido. No es, pues, este primer adquirente el tercero a quien el Código civil y la Ley Hipotecaria, más especialmente, tratan de proteger. El tercero protegible será el subadquirente que haya adquirido a su vez de aquel primer adquirente; de lo que se trata, pues, es de determinar las consecuencias que el derrumbamiento de la titularidad del primer adquirente puede acarrear a la posición del subadquirente o verdadero tercero. Admitimos, por consiguiente, que en estos supuestos hay que contemplar dos diferentes contratos o negocios jurídicos: uno primero o anterior, que es el propiamente rescindible, celebrado entre el deudor y un primer adquirente, y otro segundo o posterior, celebrado entre el primer adquirente y el subadquirente o verdadero tercero, que subsistirá o no según que este tercero reúna o no las condiciones o requisitos prescritos por el ordenamiento para gozar de la protección del principio de fe pública.

La acción pauliana es, según el Código civil, una acción de efecto «erga omnes» relativo, bastándoles a los terceros para estar protegidos frente a ella tan sólo el requisito de la buena fe. Es dudoso estimar que el tercero necesita ser adquirente a título oneroso para gozar de protección civil frente a las acciones rescisorias, entre las que se cuenta la pauliana, no haciendo respecto a ésta ninguna particularización el Código civil.

Lógicamente la Ley Hipotecaria, en su artículo 37, no debía hacer tampoco ningún distingo o particularización tratándose de la protección de terceros frente a la acción pauliana. Sin embargo, no es así. Conforme se deduce de lo dispuesto en el mismo artículo 37, apartado cuarto, además de los requisitos ordinarios exigidos a los terceros para su protección frente a acciones rescisorias en general, se les exige tratándose de acciones rescisorias de enajenaciones hechas en fraude de acreedores otros dos requisitos, que son:

1.º Haber adquirido a título oneroso.

2.º Haber adquirido de buena fe. En este sentido interpreta-

mos lo dispuesto en el inciso *b*) del artículo 37, de acuerdo con ROCA SASTRE (ob. cit., tomo II, pág. 315).

En definitiva, que, aunque con distintas palabras, el artículo 37 exige para la protección de los terceros frente a la acción pauliana (acción de efecto «erga omnes» relativo) los mismos requisitos que el artículo 34 exige para proteger a los terceros frente a las acciones de nulidad (acciones de efecto «erga omnes» absoluto).

Teniendo en cuenta lo expuesto en este trabajo, especialmente en su párrafo V, hay que juzgar absurda, ilógica y hasta cierto punto inicua esta excepción del artículo 37, en virtud de la cual éste exige para la protección de los terceros en casos de acciones paulianas más requisitos que los exigidos por el Código civil.

Las presunciones de los artículos 643 y 1.297 del Código civil se refieren al negocio jurídico celebrado en fraude de acreedores, que antes hemos llamado primero o anterior, pero no al segundo o posterior en virtud del cual adquiere el tercero subadquirente, negocio este posterior que puede ser a título gratuito, sin que por esta sola circunstancia se derriume.

En definitiva, este criterio superexigente del artículo 37, párrafo cuarto, puede y debe conducir a su inaplicación por redundante; pues aunque se trate de contratos sobre propiedad registrada y de terceros hipotecarios, si éstos reúnen los requisitos exigidos por el Derecho civil estricto, estarán protegidos frente a la acción pauliana, aunque no reúnan todos los que prescribe el en este supuesto puntilloso artículo 37 de la Ley Hipotecaria.

X. Origina una excepción al principio de inscripción constitutiva, concerniente a los derechos reales adquiridos por prescripción adquisitiva, el artículo 36 de la Ley Hipotecaria que determina las condiciones o requisitos que el tercero ha de reunir para estar protegido frente a las acciones nacidas de dichos derechos que han sido objeto de usucapión.

Para conceder su protección a los terceros contra las mencionadas acciones reales, es el artículo 36 más exigente aún que el 34, pues la buena fe, según el artículo que nos ocupa, está matizada por el criterio de la «culpa lata», y aun poseyendo el tercero esta purísima y quintaesenciaciada especie de buena fe, habrá de actuar y comportarse, si no quiere verse despojado, conforme prescribe el apartado *b*) y demás párrafos del confuso y mal redactado artículo 36 de la Ley Hipotecaria.

En el magnífico artículo «La buena fe y la publicidad del Registro», publicado en el número 256 de esta Revista, LA RICA, después de una autorizadísima labor de crítica e interpretación, llega a la exacta y justa conclusión, aplicando por reciprocidad al usucapiente el criterio de la «culpa lata», de que contra el tercero registral ordinariamente sólo podrá darse la usucapición extraordinaria de treinta años, pues será muy difícil que puedan perjudicarle las más cortas que necesitan buena fe por parte del prescribiente, aunque no niega la posibilidad.

Y aun así creo que será rarísimo el caso de aplicación de este artículo 36, pues la verdad es que en los tiempos que corremos no se encuentran así como así immuebles prescriptibles de hecho, y menos aún dentro del régimen registral. Parece el artículo 36 un precepto fósil, recuerdo de tiempos pretéritos; la vida ha avanzado muy de prisa y no habría sido perturbador para la economía del siglo XX una declaración legal determinando el carácter imprescriptible de las fincas inscritas en el Registro de la Propiedad.

XI. Es el artículo 28 de la Ley Hipotecaria un precepto interesante por su conexión con los problemas que plantea la figura del heredero aparente.

Este artículo, aunque con una redacción no muy propia ni clara, viene a consagrarse el criterio del carácter declarativo de la inscripción en favor del heredero real, quien, a pesar de no figurar inscritos los derechos que por herencia adquirió, puede dirigir las acciones reales (*petitio hereditatis*, *reivindicatoria*, etc.) que de sus derechos nacen:

a) Contra el heredero o legatario aparente, aunque haya inscrito su pretendido derecho, mientras las acciones que al heredero real competen no hayan prescrito con arreglo a las normas del Derecho civil.

b) Contra los terceros que reúnan los requisitos generales para la protección de la fe pública, que hayan adquirido del heredero o legatario no forzoso y aparente inscrito; pero contra estos terceros solamente podrá el heredero ejercitar sus acciones mientras esté en vigor el plazo de suspensión de la fe pública que dicho artículo 28 señala.

Este artículo 28 solamente será, pues, aplicable a las relaciones entre el heredero real y los terceros que reúnan los requisitos generales para ser protegidos, cuya protección retarda y condiciona, exi-

giendo para que ésta tenga lugar plenamente un requisito más: el transcurso de un determinado plazo. Ni que decir tiene que este retraso en la protección del tercero solamente tiene lugar frente a las acciones del heredero real no inscrito. Frente a las demás acciones que no sean éstas la protección del tercero se logra con arreglo a las normas generales de la Ley Hipotecaria.

El plazo de suspensión es el de dos años, a contar desde la fecha de la *muerte* del causante. Según la Ley anterior (artículo 23) el plazo de dos años se contaba desde la fecha de la *inscripción* a favor del heredero aparente.

Conforme dispone el mencionado artículo 28, «in fine», la suspensión de los efectos de la fe pública en cuanto a los terceros no tendrá lugar si éstos hubiesen adquirido de un heredero forzoso, aunque éste haya sucedido al causante en porción superior a la estricta legítima, o, como dice la Ley, «por título de herencia testada o intestada, mejora o legado».

Es decir, que aunque exista un heredero verdadero no inscrito, con mejor derecho sobre la finca inscrita a favor del heredero forzoso que éste mismo, sin embargo, en este caso el heredero real no podría dirigir nunca sus acciones contra tercero que haya adquirido derechos sobre la finca inscrita a favor del heredero forzoso; no teniendo lugar, pues, en este supuesto la suspensión de dos años para que el tercero goce plenamente de la protección de la fe pública. Aunque el heredero real podrá ejercitar sus acciones contra el heredero forzoso aparente, con arreglo a las normas del Derecho civil.

En ligera apreciación crítica, diremos que, en general, es acertado el artículo 28 de la Ley Hipotecaria, pues la inexistencia en nuestro Derecho de un procedimiento judicial seguro para la declaración hereditaria, a modo del «certificado de heredero» alemán, la existencia del testamento ológrafo y la falta de seguridad del Registro de últimas voluntades, entre otras causas, pueden dar lugar a que tenga acceso al Registro de la Propiedad, a pesar de la calificación registral, un heredero aparente, con el detimento consiguiente del heredero real, mercedor de esta suspensión de la fe pública, que viene a facilitarle el ejercicio de sus acciones durante un corto plazo contra terceros inscritos.

Está también justificada la no suspensión en los casos de adquisición de un heredero forzoso, ya que en estos supuestos, debido a la proximidad de parentesco entre causante y heredero, es mucho

menos probable la posibilidad de un heredero real postergado, aun tratándose de adquisiciones fuera de la porción legitimaria estricta.

Por el contrario, no es acertado el cambio de la fecha inicial del cómputo del plazo de suspensión.

XII. A semejanza del caso contemplado en el punto anterior, hay otro en el que es necesario para la protección del tercero, además de los requisitos generales según la clase de acción contra la que la defensa registral actúe, otro requisito más, consistente en el transcurso de un determinado plazo, o, en otras palabras, se trata también de un caso de suspensión de la fe pública. Es el caso de ciertas inmatriculaciones.

A consecuencia de la vigencia de la Ley Hipotecaria, la propiedad inmueble se rige en nuestra Patria por dos órdenes distintos; distinguiéndose la propiedad no inscrita de la inscrita. La transmisión del dominio y demás derechos reales sobre la primera se efectúa con arreglo al artículo 609 del Código civil. En la segunda, para que la transmisión tenga lugar entiendo es necesario (por regla general) el requisito de la inscripción, con carácter constitutivo, según en otros lugares he expuesto.

Y las fincas, que en un principio y naturalmente están sometidas al régimen extra-registral, entran y se someten al régimen inmobiliario registral mediante la inmatriculación.

Pero mientras la finca permanece en el Registro inscrita a nombre del inmatriculado, se halla sometida a un régimen intermedio, o de crepúsculo, ni enteramente extra-registral ni tampoco enteramente registral. El inmatriculante gozará de los beneficios del principio de legitimación pero no de los derivados del principio de fe pública, ni tampoco gozará de las ventajas que para terceros supone el principio de inscripción constitutiva. En su consecuencia, el inmatriculante ha de sufrir toda clase de acciones de efecto «erga omnes» existentes en el mundo extra-registral, con arreglo a las normas del Derecho civil puro, con inclusión de la reivindicatoria que pudiera corresponder a un verdadero propietario no inscrito y las demás acciones nacidas de los derechos reales que pudiesen existir sobre la finca inmatriculada. Pero cuando la finca es transmitida a un tercero, entra de lleno en el régimen registral. Este tercer adquirente disfrutará de los beneficios de la fe pública (si reúne todos los requisitos necesarios para ello) y, por otra parte, cobra pleno vigor el principio de la inscripción constitutiva, no perjudicando al tercero las acciones

nacidas de derechos reales no inscritos, entre los que se cuentan los que pudiesen existir en régimen extra-registral sobre la finca antes de su inmatriculación.

De ordinario, la franca entrada de la finca en el régimen registral tiene lugar en cuanto ésta es transferida a un tercero; pero, por excepción, en ciertos casos se suspende esta franca aplicación del régimen registral, y aunque la finca haya sido transmitida a tercero, éste no podrá gozar de los beneficios de la fe pública, ni le aprovecharán los efectos del principio de inscripción constitutiva, si no han transcurrido dos años desde la fecha de la inmatriculación. En su consecuencia, durante este plazo, los terceros podrán ser perjudicados por toda clase de acciones *erga omnes*, que se darán contra ellos con arreglo a las disposiciones del Derecho civil, incluso la reivindicación y demás acciones reales provenientes de derechos de esta clase existentes sobre la finca antes de la inmatriculación. Una vez transcurridos los dos años, los terceros gozarán de protección plena, hayan adquirido éstos durante la vigencia del plazo de suspensión o después de transcurrido.

Hay una notable diferencia entre esta suspensión y la anteriormente examinada del artículo 28 de la Ley Hipotecaria, pues en aquélla se trataba de una suspensión parcial, que sólo se producía frente a las acciones correspondientes al heredero real; mientras que la suspensión que nos ocupa es total, se da frente a toda clase de acciones *erga omnes*, cualquiera que sea la persona a quien corresponda su ejercicio.

La suspensión que nos ocupa está ordenada por el artículo 207 de la Ley Hipotecaria, que dice: «Las inscripciones de inmatriculación practicadas con arreglo a lo establecido en los dos artículos anteriores no surtirán efectos respecto de terceros hasta transcurridos dos años desde su fecha.»

Así, pues, se aplicará la suspensión:

1. A las inmatriculaciones practicadas en virtud de títulos públicos, conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento. La suspensión no alcanzará, según dispone el artículo 302 del Reglamento, a las inmatriculaciones que se practiquen en virtud de documentos públicos anteriores a primero de enero de 1909.

2. A las inmatriculaciones efectuadas mediante certificaciones administrativas de dominio, de que trata el artículo 206 de la Ley.

3. No resultando aquí la suspensión del artículo 207 de la Ley

Hipotecaria, también tendrá lugar ésta tratándose de asientos de inmatriculación practicados en virtud del Real decreto de 17 de abril de 1925 y artículo 11 del Reglamento Hipotecario, sobre bienes de Capellariás colectivo-familiares subsistentes, objeto de commutación canónica.

Hay que considerar plenamente acertada esta suspensión del artículo 207, pues en estas clases de inmatriculación, ésta se halla muy facilitada, no reuniendo el procedimiento para la misma (a diferencia del que rige para la inmatriculación en virtud de expediente de dominio) suficientes garantías de solemnidad y veracidad que alejen el peligro de que tengan acceso al Registro estados jurídicos no concordantes con los existentes en la realidad.

Una crítica que cabe hacer es la poco cuidada e imprecisa redacción del artículo 207 (muy influenciada por una tecnología tal vez anticuada), y que puede dar lugar a interpretaciones absurdas y alejadas de la verdadera.

XIII. Y para terminar, unas breves palabras en ligera apreciación crítica del principio de fe pública registral:

Es considerado comúnmente como uno de los principales, si no el que más, de nuestro ordenamiento hipotecario, pero a nuestro entender se ha llegado a cierta desorbitación, pues los supuestos de aplicación práctica del principio no serán muchos. En casos de ejercicio posible de acciones de nulidad es cierto que, debido a la protección que este principio dispensa, pueden llegar a producirse casos de adquisiciones «a non dominio», al ser mantenido en ellas el tercero que contrató con quien, apareciendo como dueño en el Registro, no lo era realmente, por serlo en virtud de un título inexistente o nulo. Pero estos casos serán, por fortuna, poco frecuentes, debido a la actuación del principio de legalidad, con la eficaz calificación del Registrador, que hará difícil el acceso al Registro de títulos inválidos o carentes de firmeza. No sucedería así en el sistema francés, por lo cual es lógico que no se admitan en el mismo esas consecuencias extremas, mientras no exista una calificación rigurosa de los documentos presentados a Registro. Pero existiendo ésta, como sucede en nuestra legislación, el principio de fe pública casi puede ser considerado como un seguro que se proporciona a los terceros contra los poco probables fallos del principio de legalidad.

MANUEL GÓMEZ GÓMEZ
Registrador de la Propiedad