

Falsas posiciones en la interpretación de los artículos 34 y 207 de la Ley Hipotecaria

No tiene gramatical explicación el que, si se dice que se matrículan los carruajes, diga la Ley que se inmatriculan las fincas, empleando una palabra construida con un prefijo de negación y un verbo de acción, denotadora, por lo tanto, de concepto diametralmente opuesto al deseado; por ello emplearemos la palabra afirmativa matricular.

ORBITA DE ACCION DE ARTICULO 34

Después de reproducir la afirmación de Morell de que pasados los dos años la inscripción de matriculación se hace firme y eficaz contra todo tercero, replica Vallet de Goytisolo (número 230-31 de esta REVISTA, pág. 170): «Esto es, contra los mismos antes excluidos del perjuicio y sin necesidad de que el titular instrito traspasase la inscripción a tercer adquirente. Grave olvido de que para gozar del beneficio de la fe pública que el artículo 34 concedía era y es, cuando menos, preciso haber adquirido de persona que en el Registro aparezca con derecho a ello.»

Posteriormente (referencia facilitada por Molina Ravello en el número 247 de esta publicación), el segundo de aquellos dos autores distingue entre el caso de que la finca venga inscrita, aunque con interrupción del tracto sucesivo que la inscripción del título del transferente reanuda, y el de matriculación. Naturalmente, en el primer caso se le hace muy duro que el tercero no sea mantenido en su adquisición, sin conceder importancia a la fecha en que se inscribe el título del transmitente, y en el segundo afirma que el tercero no puede ser protegido por la fe pública, porque tal título no estaba inscrito en el momento de la adquisición realizada por dicho tercero.

La Ley no hace ese distingo. Esta distinción que hace el intér-

prete obedece a un error en que incurre al fijar los supuestos de hecho a los que provee el artículo 34. Falseados aquéllos, la interpretación no puede ser correcta. Aunque dicho autor no lo dice expresamente, bien claro está que el hecho tomado en consideración es el de que el dueño real impugne la inscripción extendida a favor del tercero, caso no previsto en el precepto legal de que se trata. Este sólo gira en torno a las hipótesis de que se pida la nulidad o resolución del derecho de quien transmitió al tercero. El dueño real no ejerce ninguna de dichas acciones contra el título del transmitente, ni contra el del tercero, y no puede ejercitárlas, porque para ello hay que partir de hechos que tienen relación con el título. Por el contrario, parte de hechos, ajenos a aquellos títulos, que le dan preferente derecho a la finca, y, por ello, pide que la inscripción se cancele.

Teniendo en cuenta la reciente unanimidad de criterio con que, al decir de Molina Ravello, se suscribe la tesis de Vallet, poco nos parece lo que en contrario queda expuesto. Por este motivo, pondremos de relieve el variado juego a que se presta el artículo 34, para demostrar que es aplicable tanto a las inscripciones cuyo trámite sucesivo está interrumpido en el momento de la adquisición por el tercero y se reanude posteriormente, como a las de matriculación, y que tal aplicación no puede rebasar el límite de nulidad o resolución del derecho del transmitente, con lo que queda excluido el dueño real.

Tómese en consideración el caso de retracto convenido en escritura de compraventa. Regulando uno de sus efectos el artículo 1.510 del Código civil, declara que el vendedor podrá ejercitarse contra todo poseedor que traiga su derecho del comprador, aunque en el segundo contrato no se haya hecho mención del retracto; salvo lo dispuesto en la Ley Hipotecaria respecto de terceros. Supongamos que el transferente compró la finca con dicho pacto y que por un descuido del Registrador no aparece consignado en el asiento correspondiente; en virtud del artículo 1.510, el retracto se daría en perjuicio del tercero, y, por no ser la inscripción un título de derecho, sino garantía del que reviste este carácter, la resolución actúa contra aquel tercero, aun cuando inscriba la adquisición. Pero la Ley Hipotecaria, ante la posibilidad de que el tercero, al examinar el Registro antes de la adquisición,

no halle inscrita la cláusula de retracto; le mantiene en su derecho. Lo contrario supondría, cuando menos, decepción en el tercero y siempre desdoro de la Institución. Que la compra no está inscrita, ya no ha lugar a pensar en el descrédito de la Institución, ni en la sorpresa del tercero. La Ley supone, entonces, que éste indaga directamente en el título de quien le va a transmitir; y contra su negligencia actúa además el asesoramiento del Notario, y de un modo u otro tiene conocimiento del pacto de retro. Precisamente el artículo 1.510 dispone que el vendedor puede retraer, aunque en el segundo contrato no se haya hecho mención del pacto, y juega contra el tercero civil la presunción de derecho de que tiene conocimiento del retracto.

Llevada la aplicación del artículo 34 al caso de resolución regulada por el 1.124 del Código civil, la situación es distinta. El tercero está protegido en su derecho por ser preceptivo en dicho artículo 1.124 que la resolución no se da en contra suya, sin que sea necesario que el título del transmitente esté registrado antes de la adquisición por parte de aquél.

De lo dicho se concluye que el artículo 34 exige, siempre y en todo caso, que el derecho del transferente esté inscrito antes de que transmita; que la causa de nulidad o de resolución aparezca indubiatadamente en el título a ellas sujeto; que las causas no se lleven a la inscripción, y que en virtud de otras leyes produzcan efecto contra el tercero.

Nuestra posición orienta la interpretación en inusitado sentido, y seguramente que los tratadistas de uno y otro bando encuentran en ella una situación de inferioridad del dueño real con relación a quien tiene a su favor acción de nulidad o resolución. Basta una limitada incursión en los antecedentes históricos del artículo 34 para desvanecer cualquier suspicacia de trato de inferioridad. Decía aquél en su anterior redacción: «en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no consten claramente del mismo Registro». El primer término del dilema suponía que al adquirir el transmitente ya la finca venía afecta a nulidad o resolución, y el segundo, que la adquisición por el transmitente y dichas causas eran congénitas. La redacción actual ha suprimido el primer término, porque es mucho exigir que el interesado o el Notario lleven sus indagaciones más allá del título de quien va a transmitir,

y no juega la presunción de que el tercero conoce la causa de resolución o nulidad como tal presunción. En el segundo término del dilema, al fin y al cabo, se está en presencia de un derecho que nace con indeleble tara; por eso la Ley vigente lo conserva. Entre ser o no ser anulable un derecho, no cabe encajar el término medio de la posibilidad de serlo. Esto es lo que acontece en el supuesto de que el dueño real de la finca no sea el transmitente. Su derecho nace con todas las apariencias de normalidad.

La colisión entre el dueño real y el tercero, la resuelve el artículo 32 de la Ley, preceptivo de que los títulos no inscritos no perjudican a tercero. A esta tesis objetará Vallet que el titular de la inscripción de matriculación no es tercero a los efectos de la fe pública, por cuanto la Exposición de motivos de la Ley de reforma hipotecaria únicamente considera como tercero al causahabiente oneroso de un titular registral. Rotundo mentís a tal definición se contiene en el artículo 37, también regulador de la protección de la fe pública, al llamar al adquirente gratuito tercero, con todas las letras, en el caso 4.^º del apartado *a*). El artículo 34 niega la protección del Registro a las personas que no adquieran en las condiciones que expresa, frente a la nulidad o resolución, pero de esto, a desconocer en ellas la condición de tercero media un abismo.

CUESTIONES EN TORNO AL ARTICULO 207

a) ALCANCE DE LA FRASE «NO SURTIRÁN EFECTO».

Los comentaristas, sin parar mientes en que la redacción literal de la Ley, que podemos llamar clásica, empleó y emplea las palabras efecto y tercero en singular, en lugar de buscar un solo efecto, que la inscripción no causa, contra un solo tercero, se afanan en señalar los que produce contra el tercero en general. Vallet cambia de táctica, porque enfoca el caso frente al dueño real, pero (párrafo XIV) entra en detalles, exponiendo qué perjuicios causa la inscripción, y cuáles no, al tercero. El éxito de la posición que se mantenga depende de que acuse un concepto singular, pero absoluto, que comprenda toda esa prolífica enumeración de efectos que produce la inscripción y de los que no produce.

En el párrafo VI de su trabajo reproduce Vallet la posición de Morell, al decir éste que a esas inscripciones y a las derivadas las

envuelve una especie de condición resolutoria, y que el derecho de tercero es el de reclamar contra la inscripción. La Resolución de 26 de junio de 1933 decía que las excepciones al principio del trácto sucesivo reconocidas en el artículo 20 producen inscripciones que, por envolver una especie de condición resolutoria, no producirán efecto contra tercero hasta dos años fecha. He aquí el punto de partida para llegar a la solución.

Las condiciones resolutorias, atendiendo a su efecto, se clasifican en expresas u operantes automáticamente, que son la excepción, y no expresas u operantes sólo a través del concierto de voluntades o, en su defecto, por decisión de los Tribunales, que son la regla general. A este último grupo pertenece la condición de que se trata. Para fijar de modo indubitado cómo actúa, comparémosla con los bienes reservables. De poco le sirve al reservatario, una vez fallecido el reservista, reivindicar de tercero la finca reservable, si no reclama al mismo tiempo la cancelación de la inscripción a favor de aquél, porque la inscripción está amparada por los Tribunales y produce sus efectos mientras no se cancele. Ni más ni menos acontece con la condición del artículo 207. Por esto dice Morell que el derecho del tercero es el de reclamar contra la inscripción. Para que el ejercicio de la acción prospere, es necesario que el resolvente ostente sobre la finca un derecho civilmente preferente con relación al del titular de la inscripción primera y que ésta lo contradiga. Desde el momento en que el artículo 207 impone una condición, por haberse practicado la inscripción acogiéndose el interesado al beneficio de las excepciones al trácto sucesivo, hecho que tiene constancia en la inscripción primera, en virtud del artículo 37 de la Ley, tal condición envuelve también, cual ha dicho Morell, a las inscripciones derivadas. He aquí cómo la Ley, pese al criterio contrario de Alonso Fernández (núm. 204 de esta publicación, pág. 316), declara expresamente que el tercero hipotecario no puede oponer al que impugne su derecho los privilegios que concede el sistema.

El resolvente, para lograr el efecto apetecido, tiene que instar la cancelación de todas las inscripciones, vigentes o no, que estén extendidas, citando, en virtud de lo dispuesto en el artículo 20, a todos los titulares de las mismas. Pero entiéndase bien que de nada le sirve tener derecho preferente contra las inscripciones posterio-

res a la primera, si no lo tiene con relación a ésta, porque la condición opera indirectamente sobre aquéllas, cual expresado queda.

Ponemos punto final a este epígrafe, dejando, por lo tanto, la encuesta en pie; pero es tal la trabazón que hay entre él y el siguiente, que mientras éste no se desarrolle, la conclusión no puede sentarse. Un poco de paciencia, lector.

b) QUÉ TERCERO ES EL DEL ARTÍCULO 207.

Vallet dice que si la Ley emplea en algunos de sus artículos la palabra tercero, sin referirse al tercer adquirente, se desprende que el que ahora interesa es el titular de un derecho anterior no inscrito, con relación al derecho inscrito.

Coincidiremos en todo; menos en el detalle de la fecha, pero partiendo de un punto de vista experimental. Si en el Registro no hay más inscripción que la primera o su titular traspasó la finca, el tercero hay que buscarlo fuera de aquél. Si el referido titular, después de vender la finca, la hipoteca en garantía de un préstamo y el acreedor se anticipa en la inscripción al comprador, éste no puede impugnar la inscripción que le contradice—la del acreedor—, porque su derecho, lejos de ser preferente con relación al del vendedor—titular de la inscripción primera—, de éste precisamente trae causa. Luego ese tercero es el que Vallet presenta.

La fecha es un detalle que podrá influir en la estimación de la preferencia del derecho del tercero, pero no en la elección del tercero; nosotros damos por sentada la existencia de un derecho preferente. Demostraremos más adelante que no tiene esa importancia.

Conclusión.

Dado que el tercero que tiene derecho a ejercitarse la condición resolutoria es el tercero civil, lo hace amparado en un título no inscrito; luego la frase «no surtirán efecto respecto de tercero» significa que el artículo 207 mantiene el imperio absoluto de la Ley, con la sola excepción del artículo 32, preceptivo de que los títulos no inscritos no perjudican a tercero.

Vamos a absolver a la Ley de un pecado de que la acusa Alonso Fernández, al decir (págs. 315 y 316 del antedicho núm. 204) que la expresión del artículo 207 literalmente es inexacta, porque la inscripción de matriculación produce los efectos del artículo 1.473

del Código civil, que por sus términos absolutos declara que pertenece la finca, en caso de doble venta, al adquirente que antes la haya inscrito, pues es un efecto instantáneo de la inscripción, y que la inscripción perjudica al tercero con derecho adquirido con posterioridad a su fecha. El segundo párrafo del artículo 1.473 dispone que, cuando una cosa inmueble se vende a varios compradores, adquiere la propiedad el que primero la inscribe, porque el 32 de la Ley Hipotecaria veda al comprador que no inscribió invocar su título contra el que ha inscrito. Los dos últimos párrafos del artículo 1.473 pueden reunirse en uno que declare que la propiedad la adquiere quien con buena fe tome primero posesión, a falta de ésta el comprador, también con buena fe, que presente título de fecha más antigua; sin perjuicio, en uno y otro caso, de lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley Hipotecaria.

Vamos a la realidad. El comprador de una finca la matricula. Posteriormente a la inscripción, el vendedor la vuelve a vender a otro comprador, que toma posesión de ella antes que el primero. En tal supuesto, la propiedad la adquiere el que compró como segundo, por tal preferente derecho; y teniendo en cuenta que la aplicación del artículo 32 de la Ley Hipotecaria está en suspensión durante los dos años, el comprador de derecho preferente, que es el segundo, puede impugnar la inscripción.

Y ya que de preferencia de derechos nos estamos ocupando, volvemos a la tesis de Vallet. Éste entiende que el derecho del tercero tiene que ser anterior a la relación inscrita, para que el ejercicio de la acción resolutoria prospere. Pues vayamos al caso de que el segundo comprador sea primero en la posesión y matricula la finca. Entonces el primero no puede, cual queda demostrado, reclamar contra la inscripción, a pesar de ser su derecho anterior a la fecha de ésta.

El artículo 207 da por supuesto que el derecho del tercero civil sea preferente. La determinación de la preferencia se hará según las circunstancias de cada caso.

c) PERFECTA ARMONÍA DE LOS ARTÍCULOS 41 Y 207.

En el párrafo XIV de su trabajo escribe Vallet que contra el dueño real no juega la legitimidad registral, y que, consecuentemente,

mente, no será utilizable el procedimiento del artículo 41. Basta que el perturbador alegue su carácter de dueño, o, por lo menos, demuestre la posibilidad de serlo, para que se suspenda el procedimiento iniciado.

No queremos provocar controversia en si juega o no la legitimación registral, aunque sí hemos de decir que el procedimiento no se puede paralizar, pero que no vemos inconveniente en que la demanda de contradicción se funde en el preferente derecho del perturbador, por cuanto, si bien no aparece incluido entre los que el artículo 41 señala como fundamentales para interponer aquélla, desde el momento en que el dueño real puede contradecir la inscripción en un juicio declarativo, no hay obstáculo para que lo haga en un procedimiento al que precisamente es llamado por el titular de la inscripción. Las consecuencias derivadas de la suspensión de la aplicación del artículo 32 han de agotarse.

E P I L O G O

Creemos haber acallado lo que Ventura calificó de estruendo en la interpretación del artículo 207. Escrito queda lo que nadie escrito ha; pero con toda sinceridad decimos que revela un estado de opinión latente en la mayoría, o acaso totalidad, de encanecidos miembros del Cuerpo de Registradores y del de Notarios. ¡Cuántos exclamarán al leer nuestro vulgar trabajo: «Si eso es lo que yo digo»!

Aprovechen los autores esta experiencia, y mediten un poco sobre el estruendo que se está barruntando en torno a la interpretación del artículo 34. No se sugestionen por las pomposas palabras «tercero protegido por el artículo 34» vertidas en el 31 y en el 36. Suprimido en el 34 el primer término del dilema que contenía el de la antigua Ley, para que se presente el hecho ahora regulado es necesario un descuido del Registrador al practicar la inscripción previa o la de reanudación del trato. Si el Registrador perjudica al favorecido con la nulidad o resolución, ventilen los dos el conflicto.

La medula del antiguo artículo 34 estaba en los párrafos que sucedían al primero.

ALFREDO REZA.

Registrador de la Propiedad.