

## Jurisprudencia de la Dirección general de los Registros y del Notariado

INMATRICULACIÓN DE FINCAS.—EN TODOS LOS CASOS EN QUE EL REGISTRADOR SOSPECHE QUE LA FINCA QUE SE PRETENDA INMATRICULAR PUEDE SER OTRA INSCRITA, LO MISMO CUANDO SE TRATE DE LAS CERTIFICACIONES DE DOMINIO A QUE SE REFIEREN LOS ARTÍCULOS 303 AL 307 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO, QUE CUANDO SE TRATE DE LOS TÍTULOS ENUMERADOS EN LOS ARTÍCULOS 298 AL 302 DE ESTE REGLAMENTO. EL PROCEDIMIENTO ESPECÍFICAMENTE ADECUADO PARA DESVANECER LA DUDA ES EL REGULADO POR EL ARTÍCULO 306, CON LA NATURAL VARIANTE DERIVADA DEL EVIDENTE INTERÉS PÚBLICO DE LAS PRIMERAS Y DEL INTERÉS GENERALMENTE PRIVADO DE LOS SEGUNDOS.

*Resolución de 29 de julio de 1949, "B. O." de 22 de septiembre.*

Doña P. C. y C. y su madre doña P. C. L., fallecieron, respectivamente, el 23 de noviembre de 1920 y el 30 de julio de 1923, siendo los únicos interesados en las herencias su viudo y los dos hijos de aquella don V. T. C. y don V. y doña I. T. C. Los tres, de común acuerdo, practicaron las operaciones de partición de los bienes relictos y las consignaron en un cuaderno en el cual convinieron en adjudicar el usufructo de todos los bienes hereditarios al viudo, quien donó la nuda propiedad de sus bienes privativos, también inventariados, a sus hijos, con reserva del usufructo. El cuaderno fué protocolizado el 19 de octubre de 1946, mediante escritura otorgada por los nombrados padre e hijos, en la cual ratificaron las operaciones divisorias; y entre las fincas inventariadas figuraban seis no inscritas y

cuya inmatriculación se solicitó con arreglo al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, cinco radicantes en el distrito de Játiva y la otra en el de Alberique, que es la número uno del segundo inventario de bienes particulares del viudo, cuya descripción, valor y título de adquisición se consignan así: "Cinco hanegadas poco más o menos, o sean cuarenta y una áreas y cincuenta y cinco centiáreas de tierra arrozal, sitas en término de Benegida, partida dels Alters, lindante, por Norte, con tierras de Salvador Benito; por Poniente, camino de Benegida, y por Levante y Mediodía, por la carretera Real. Valorado el pleno dominio en cinco mil setecientas cincuenta pesetas. Título: la adquirió don V. T. C. en estado de viudo, por compra a doña M. D. C. L., en escritura otorgada en 27 de julio de 1927 ante el Notario de Játiva don José Martínez Martín, que satisfizo el impuesto de derechos reales en 20 de agosto siguiente, según carta de pago número 1.434. No se halla inscrita en el Registro de la Propiedad."

En la escritura de protocolización se hizo constar lo siguiente: "Asimismo, yo, el Notario, doy fe que los otorgantes me exhiban el título de adquisición de la finca descrita bajo el número uno del segundo inventario y de bienes privativos de don V. T. C. en que constan los datos que en el cuaderno se consignan; así como el título de las fincas que figuran en el tercer inventario, cuyas cinco fincas las adquirieron don V. y doña I. T. C., en partes iguales en la partición de la herencia de su abuela materna, en la que constan los datos allí consignados y cuyas inscripciones solicitan al amparo del artículo doscientos cinco de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento."

Presentada primera copia parcial de la citada escritura y del cuaderno, expedida a favor del viudo y de su hija doña I. en el Registro de la Propiedad de Játiva, fué inscrita en cuanto a las fincas sitas en el respectivo distrito; y, presentada después en el Registro de la Propiedad de Alberique, no se llevó a cabo la inscripción de la descrita finca, según nota del tenor siguiente: "No admitida la inscripción a favor de doña I. T. C., de la nuda propiedad de una tierra arrozal, en término de Benegida, partida dels Alters, y que se solicita al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria; porque si bien en el título de adquisición se menciona la causa y documento por que fué adquirida por el viudo de la causante, es requisito del mentado artículo y de su concordante 298 del Reglamento, párrafo cuarto del apartado quinto, que las circunstancias de la adquisición anterior se acre-

diten con la presentación del documento en que consten, bien por su transcripción o relación suficiente en virtud de exhibición de dicho documento hecha por el propio Notario autorizante. Tampoco procede su inscripción mientras no se justifique que la finca en cuestión es distinta de la que con igual cabida, término, partida y linde. Este aparece registrada a nombre de persona distinta en el tomo 19, libro 2 de Benegida, folio 203, finca 233, inscripción primera."

Interpuesto recurso por don Ulpiano Martínez Moreno, Notario de Játiva, autorizante de la escritura de protocolización de las operaciones particionales, la Dirección confirma el auto presidencial, revocatorio de la nota del Registrador, en el único extremo apelado, segundo de la misma, pues respecto al primero, que también—repetimos—fué revocado por el Presidente, no fué objeto de apelación por el Registrador, mediante las declaraciones siguientes:

"Que en casos como el discutido la legislación hipotecaria actual, lo mismo que la anterior, impone a los Registradores el deber, ineludible en un sistema registral que no se apoya en datos catastrales, de examinar minuciosamente los índices y asientos respectivos con el fin de averiguar si los inmuebles cuya inmatriculación se solicite figuran o no inscritos e impedir los inconvenientes y perjuicios de dobles inmatriculaciones; y si del examen resultare que la descripción de los inmuebles coincidiera en algunos detalles con la de otros ya registrados, tienen la obligación, según los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario, de extender anotación preventiva, si la pidieren los interesados, de entregar a éstos copia del asiento aparentemente opuesto y de suspender el despacho del documento hasta que el Juez de Primera Instancia, ante quien podrán aquéllos comparecer, resuelva la duda sobre la identidad de los predios por los trámites señalados en el artículo 306, conforme a los cuales se dará vista de los antecedentes a las personas que pueden tener algún derecho sobre el inmueble registrado en el asiento reputado contradictorio y, con su audiencia, se dictará auto declarando o no inscribible el título.

Que, por consiguiente, en todos los casos en que el Registrador sospeche que la finca que se pretenda inmatricular puede ser otra inscrita, lo mismo cuando se trate de las certificaciones de dominio a que se refieren los artículos 303 al 307 del Reglamento Hipotecario, que cuando se trate de los títulos enumerados en los artículos 298 al 302 de este Reglamento, el procedimiento específicamente adecuado para

desvanecer la duda es el regulado por el citado artículo 306, con la natural variante derivada del evidente interés público de las primeras y del interés generalmente privado de los segundos, procedimiento que no cabe sustituir por una prueba que el Registrador no indica ante quién ni con qué garantías e intervenciones habría de ejecutarse, porque esto constituiría una innovación reglamentaria que implicaría la inobservancia de una norma rituarial especialmente aplicable a dichos casos.

Que de acuerdo con la Ley y el Reglamento hipotecarios vigentes, la práctica registral y las opiniones de los comentaristas, los Registradores no deben suspender automáticamente la inmatriculación de fincas por la simple coincidencia de algunos detalles descriptivos, sino que la duda sobre identidad de los predios ha de tener un fundamento racional dimanante de todas las circunstancias del caso; y esta lógica interpretación ha sido explícita y reiteradamente admitida en Resoluciones de este Centro directivo.

Que lo expuesto bastaría para justificar la devolución del expediente al Registrador con el fin de que, ejercitando su función dentro del cauce reglamentario, se acomodare a lo preceptuado en el repetido artículo 306; pero, por economía procesal, se debe prescindir de este rodeo de alcance meramente formulario y estudiar el fondo del asunto con objeto de llegar a la conclusión de si hay o no motivo en el problema debatido, de naturaleza más topográfica que jurídica, para suponer que el predio inscrito aludido por el Registrador puede ser el mismo que se intenta inmatricular.

Que, como acertadamente sostienen el recurrente y el Presidente de la Audiencia, la duda del Registrador carece de base suficiente para no efectuar la inmatriculación, porque la finca descrita en el documento calificado limita por Este, Sur y Oeste con vías públicas, es decir, que en su casi totalidad está situada entre caminos; y la finca a que hace referencia la nota impugnada solamente confina por el Este con un lindero fijo, la carretera real, que es una de las expresadas vías, lo cual no permite suponer la identidad de los predios, excluye la posibilidad racional de la existencia de perjuicios a terceras personas y no debe ser causa de dilaciones, molestias y gastos para los interesados.

Siempre que nos llevan a inmatricular fincas a virtud de documento público anterior o fehaciente privado, acuden a nuestra memoria aquellas—como apotegma—palabras de la Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria primitiva: “El Registro debe contener las obligaciones que produzcan derechos reales cuyos títulos tengan valor jurídico, no áquellos a que las leyes niegan fuerza coactiva.”

Y surge la vacilación. Y la duda. Y el escepticismo sobre el rigor de la calificación y el tracto que se debela tan fácilmente con unas simples variaciones de nombres y dejar transcurrir apenas un año (apartado 3.º, art. 298, R. H.).

¿No supone esto la quiebra de la Institución? Sea por la falta de Catastro, desidia de los interesados, pobreza de la propiedad, la realidad es que la forma amplia, generosa, conque la Ley y sobre todo el Reglamento, acogen la entrada—en aluvión diríamos—de fincas no inscritas en el Registro, tiene un aire de ligereza y frivolidad.

Acaso seamos pocos los que en este sentido nos haya decepcionado la reforma (tan loable, tan técnica y realista en casi todos). ¡Pero esas actas de notoriedad que tan fácilmente se improvisan! ¡Esos documentos privados que se dejan dormir un año para, como plataforma, crear una titulación!

Seguramente el Registrador que provocó el anterior recurso se vería acometido de aquellos escrúpulos y dudas en la inmatriculación que le solicitaban y denegó por los dos motivos transcritos, el primero de los cuales—del que desistió en alzada—hubiera sido deseable diera ocasión a pronunciarse a nuestro ilustre Centro. Sin duda que con los textos en vigor la revocación del mismo que hiciera el Presidente se habría ratificado; pero acaso envuelta en directrices y normas que frenando el radicalismo reglamentario permitiera un tantico de intervención calificadora en esos documentos que podíamos llamar *inmatriculadores*.

¡Es tan duro dar entrada en el Registro, por causa de la inmatriculación, a derechos cuya base u origen son actos o negocios de nulidad radical, absoluta!

Sí. Ya sabemos que sólo se trata de prueba de fecha, de fehaciencia. Y que como ya dijera el insigne Morell (con el tiempo se acrecenta su figura): “el Reglamento se preocupa únicamente de la autenticidad de la fecha. En cuanto a la verdad o fe que pueda merecer el acto en sí mismo o en cuanto a las personas que en el documento figu-

ran, firmas, etc., se contenta con poner en conocimiento de todos cuantos pudieran estar interesados en ese acto, el hecho de la inscripción, por medio de edictos en los sitios públicos de los pueblos en que se halle el Registro y en que estén situados los bienes, y publicación en el "Boletín Oficial" de la provincia." (Hoy ni esto último siquiera.)

\* \* \*

NOTA.—En nuestro comentario a la Resolución de 21 de abril de 1949, por defecto de expresión hubimos de afirmar que el Supremo negaba validez al "*pactum reservati dominii*" respecto a los inmuebles (página 510 del núm. 254-255, julio-agosto, del actual año de esta REVISTA).

Y como en amable carta el culto Registrador del Distrito de Oriente de Valencia, don José Martínez Santonja, nos solicitaba fecha de algunas Sentencias sobre el particular (cumplido el deber de cortesía privadamente para tan admirado compañero), nos cumple rectificar públicamente la defectuosa expresión para decir que, por las dificultades técnicas y prácticas de la figura, apenas se había presentado el caso en inmuebles, por lo que el Supremo casi no ha tenido ocasión de pronunciarse. La única Sentencia hallada respecto a inmuebles es la de 15 de marzo de 1934, por la cual y al lado o junto a las de 30 de noviembre de 1915, 10 y 14 de enero y 11 de marzo de 1929, en cuanto a muebles, el Supremo ha forjado su doctrina de la condición suspensiva sobre la tradición (tesis de Candil); solución difícil—es forzoso reconocer—, tanto en inmuebles como en muebles.

Pero oigamos a Moxó, del que hemos tomado la nota precedente:

"g) El *pactum reservati dominii*, también se usa como garantía del precio aplazado, según indican las ventas llamadas *a tempérament* en Francia, que han ocasionado la reforma del artículo 1.589 de aquel Código y han roto la línea clásica de su promesa de venta. Entre nosotros se acepta por el Supremo, y por Candil en su monografía, y es explicado por el mecanismo de la condición suspensiva en cuanto a la tradición y consumación de la venta. Las sutilezas a que se llega, sometiendo a condición la entrega ya verificada, hacen la construcción sospechosa, especialmente en una tradición, como la nuestra, de tipo facticio, de cumplimiento. En consecuencia, el Supremo y Candil reconocen el *pactum* poco usado en la venta de inmuebles y expuesto a

peligros en la de muebles, por su distinta significación posesoria, lo que conduce al barroquismo de difíciles combinaciones contractuales. En cambio, respecto a la venta de inmuebles, se conseguiría la deseada garantía del precio aplazado, con la dotación de eficacia real y mejor, con la virtualidad del cierre del Registro, pues para aquella eficacia ya existe la condición resolutoria—concedida a una plena prohibición de disponer.”

GINÉS CÁNOVAS COUTIÑO.

Registrador de la Propiedad.