

Los Comentarios al nuevo Reglamento Hipotecario de Ramón de la Rica

Publicados por el Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad, no hace mucho tiempo que ha visto la luz la segunda y última parte de estos Comentarios, que comprende las Modificaciones introducidas en el nuevo Reglamento Hipotecario, en relación con el anterior de 1915, puesto que los artículos de nuevo cuño ya fueron examinados en tomo anteriormente publicado.

Han sido modificados unos 217 artículos, más o menos profundamente. Las variaciones por causas diversas exceden de la cifra citada. Ello demuestra la ímproba labor que ha realizado La Rica, siempre con la probidad y esmero que le caracteriza. No sólo examina los antecedentes doctrinales, legales y jurisprudenciales metódicamente, sino que cada artículo lleva un comentario más o menos extenso, según la importancia de su contenido. Este comentario es de tal naturaleza y está tan bien ordenado y enlazado con los precedentes, que el lector no puede menos de exclamar: "Exacto. Eso mismo hubiera dicho yo." Pero como da la casualidad de que quien lo dice es el autor y no el lector, aquél es quien debe llevarse la palma y los plácemes. Acaso también la corona de laurel, supremo galardón de los poetas, pues si hay alguna persona que pueda *poetizar la doctrina hipotecaria*, esa persona es Ramón de la Rica. Tanto es el primor de la frase, la exactitud de la interpretación y la claridad de exposición.

Lo dicho no es obstáculo para una objetividad impecable. Cuando hay *méritos* suficientes no escatima el palmetazo a los redactores del Reglamento, tan imparcialmente, que no detiene su atención en la parte alícuota que le corresponde, con desprecio del dolor propio y del amor propio. Así sucede, por ejemplo, con la regla 2.^a del artículo 303 (pág. 378), a la que califica de condición imposible que debe tenerse

por no puesta. Tiene razón, pero acaso este párrafo sea el recuerdo de la discusión en torno a la naturaleza del censo enfitéutico (derecho real o dominio dividido). Si se estimase como derecho real, naturaleza que no contradice cuanto dispone el artículo 377 para facilitar la inmatriculación, claro que la regla 2.^a del artículo 303 pudiera tener explicación, pues habría que determinar si el derecho era el dominio útil o el directo y, además, describir la finca objeto de este dominio. No olvidemos que cualquiera de estos dominios, así como las participaciones indivisas de las fincas, pueden ser objeto de inmatriculación, y entonces acaso no merezca esta regla un comentario tan acerbo, porque con un criterio de amplitud bien puede interpretarse en el sentido de ser aplicable en los casos en que el derecho que se inscribe no sea el dominio pleno de la finca y haya que detallar expresamente las circunstancias de aquel derecho, con independencia de las relativas a la finca.

Tampoco me parece criticable lo dispuesto en el artículo 306, porque desde el momento en que el Estado y las Corporaciones de Derecho público tienen un trato de favor, no veo inconveniente en que se les facilite un procedimiento rápido donde se decida si la certificación es o no inscribible.

Esto no significa que la certificación tenga valor cancelatorio. En todo caso este valor le tendría la resolución judicial, y no la certificación. Además, la contradicción puede ser aparente y el Juez decidirá *con audiencia de la persona interesada*, lo que aleja todo peligro de perjuicio.

Sin embargo, en general, coincido con el duro juicio de La Rica respecto los artículos 303 a 307, y por mi parte voy a poner en mi ejemplar del Reglamento, al margen de los mismos: "Condenados al purgatorio (no me atrevo a decir que al fuego eterno, porque tienen materia aprovechable). Juez supremo: La Rica."

Por haber sido enemigo personal del artículo 301 me regocija la coincidencia con la opinión del autor de los Comentarios. Condenado, sin apelación, al fuego eterno, porque lo único aprovechable de este desdichado artículo es que reitera el criterio de la Comisión, claramente expuesto en los artículos 49 (que corresponde al 58 del Reglamento anterior) y 376, de que no debe extenderse un primer asiento que comprenda la inmatriculación del dominio y la constitución simultánea de un derecho real, sino que deben ir cada uno de estos derechos en asientos independientes. De este modo, cuando se cancele el asiento

del derecho real, queda intacto el de dominio y no expuesto a confusiones relativas al alcance de lo cancelado si la nota marginal no se practica con exquisito cuidado.

La solución adoptada en vista de la redacción, no muy afortunada, de los artículos 105, 106, 433 y 434 (pág. 443) es exacta. El primer párrafo del artículo 434 abona y ratifica esta interpretación. En efecto, el 105 y el 434, párrafo 1.º, se corresponden perfectamente, así como el 106 y el 433. Si el interesado no lo exige, en caso de suspensión o denegación, se devuelve el documento sin más nota que la expresiva del asiento de presentación. Si el interesado lo quiere así, para recurrir o por cualquier otra causa, se extiende la nota. Conviene, no obstante, concordar mejor estos artículos en una futura reforma reglamentaria.

Ante la imposibilidad de resumir o de poner de relieve las acertadas interpretaciones y explicaciones del articulado reglamentario, expuestas con precisión por el autor, espigaremos al azar y señalaremos unos cuantos puntos, para meditación de los lectores.

La Rica, suavemente, con la mayor corrección y en muy pocas palabras, nos da un ejemplo de crítica jurídica (pág. 46). Al referirse al concepto de título, como de pasada, acaso inocentemente, pone de relieve una falta gravísima del legislador: poca precisión en las palabras y en los términos del vocabulario registral, que originan diversas interpretaciones, que a su vez conducen a confusiones lamentables. No hay que recordar más palabras que *tercero* o *inscripción* y conoceremos el laberinto en que han colocado a la doctrina, a la jurisprudencia y a los juristas. Convengamos en la dificultad del empleo de determinada palabra, siempre con la misma acepción o en el mismo sentido gramatical, pero ello no es obstáculo para eliminarla y sustituirla por otra más ajustada al concepto contenido en el texto legal correspondiente, cuando de la aplicación de aquélla puede desvirtuarse el verdadero sentido en que ha sido empleada anteriormente. Así sucede con el tercero de los artículos 32, 37 y 207 o con el tercero de los artículos 31, 34 y 36, donde el empleo de la palabra *tercero* designa a distintas personas o situaciones de una persona. Unas veces, el tercero puede ser primero (art. 32), otras segundo (art. 34), otras no existe y nada tienen que hacer en el ámbito registral o es tercero civil simplemente (artículo 207).

Glosando (pág. 105), por medio de una nota, el artículo 23 de la

Ley de Minas, y su estupenda declaración de que el título de concesión de las minas puede ser inscrito en el Registro Mercantil, nuestro autor no dice casi nada, y, sin embargo, en el fondo del párrafo existe una crítica severísima de lo que llamaremos bondadosamente *discordancia entre el texto y la realidad jurídica*. Efectivamente, la redacción por personas extrañas a los estudios jurídicos o poco expertas en las materias registrales, en ocasiones nos presentan verdaderos dislates o nos ponen en grandes aprietos para dar forma legal a lo ordenado. No es momento de entrar en detalles de lo que disponen tales o cuales textos legales, todos emanados de Ministerio distinto del de Justicia, pero sí sería conveniente que cuando se tratase de regular materia relacionada con el Derecho registral se exigiese el informe del único Organismo competente: la Dirección General de los Registros y del Notariado, bien para discutir la procedencia u oportunidad de su contenido o simplemente para dar forma a la solución propuesta por el respectivo Departamento.

Muy acertadas observaciones destacan al tratarse en el texto del sistema de *numerus clausus* o del de *numerus apertus*, obligaciones personales sin trascendencia real (pág. 23), o del valor que deben tener las conjeturas o deducciones basadas en las indicaciones de los asientos registrales (págs. 293 y siguientes). Sin embargo, a mi juicio, ambas materias están muy enlazadas y a su vez se encadenan con otras cuestiones jurídicohipotecarias, como la buena fe en el ámbito hipotecario, la regla 6.^a del artículo 51 del Reglamento, la 2.^a del artículo 9.^o o la 1.^a del artículo 37 de la Ley, etc, y no deben tratarse sin una referencia directa o por lo menos una coordinación que sugiera la idea de que todos estos problemas están resueltos en la legislación con la vista puesta en el mismo fin. Toda clase de acciones (o condiciones) implícitas, o que no deban su origen a causas que consten explícitamente en el Registro, con trascendencia real (derecho real o condición suspensiva o resolutoria, o sea, condición en sentido técnico), no se darán contra tercero que haya inscrito los títulos de sus respectivos derechos conforme a lo prevenido en la Ley Hipotecaria. Mucho cuidado; este tercero puede ser el tercero hipotecario del artículo 34 (*protección al tráfico jurídico*), o el tercero, también hipotecario, del artículo 32 (sanción del negligente que no inscribió: protección del inscribente), aun cuando sea distinto tercero, amparados, respectivamente, por la legitimación registral y la *fides pública*, o sólo por la legitimación regis-

tral. Sencillamente, se ha inutilizado el artículo 1.124 del Código civil, de conformidad con lo que taxativamente prescribe este mismo artículo en su párrafo final: conforme "*a las disposiciones de la Ley Hipotecaria*". Hay un campo civil y un campo hipotecario acotado, con límites conocidos y vallas imposibles de saltar. En este último campo todo es público, está a la vista y no oculto por repliegues del terreno. No hay más que lo que se ve. Incluso la lluvia que puede caer en ese campo (los retractos u otras excepciones impuestas por la Ley) no es fenómeno desconocido, porque se ve la atmósfera, el cielo azul, donde pueden formarse las nubes (publicidad de la Ley, unida a la publicidad registral).

No es bastante decir que existe una dificultad casi insuperable para separar lo real de lo personal. Dentro de esta dificultad, en la exposición de motivos de la última reforma de la Ley Hipotecaria, y en el texto de la Ley vigente, existe una pauta legal fácil de deducir: *lo implícito no produce efectos en el Derecho inmobiliario registral*, pues para producirlos se necesita una declaración o una condición, en sentido técnico, explícita, clara y terminante, o bien un derecho real inscrito.

Las obligaciones personales no tienen acceso a los libros, y si por inadvertencia lo hubiesen tenido, deben cancelarse por inoperantes. Del contenido de los asientos no es posible obtener deducciones que puedan perjudicar al titular registral: le perjudica cuanto *explícitamente* conste en el Registro, pero nada más.

Volvamos la hoja para otra indicación, pues en todos estos problemas es posible extenderse y no acabaríamos nunca. Aunque La Rica no ha querido entrar en el problema, roza otra interesante cuestión. La posibilidad de la *desinmatriculación* de fincas (págs. 19 y 99). El tema es de gran interés y sin desbrozar en nuestro Derecho, al menos que yo conozca. Algún apunte tengo y es probable publique unas meras observaciones para provocación de los competentes y estudiosos hipotecaristas patrios. Con el anterior Reglamento (arts. 64 y 165) podría sostenerse la posibilidad de la desinmatriculación de fincas, cuando las fincas se evaporaban (art. 64) de modo inexplicable, pues sin quedar desinmatriculadas, no existían, hipotecariamente hablando, y también cuando por renuncia se cancelaba una inscripción (art. 165). Hoy, creo que en la legislación hipotecaria existen indicios más que suficientes para opinar lo contrario, aun cuando se conserve, naturalmente, la posibilidad de la cancelación de las inscripciones de inmatriculación y sean

hipótesis normales la desaparición física de la finca y la no reinscripción, cuando hubiere sido destruido un Registro. Esta cuestión se enlaza con otra: la relativa a la renuncia del derecho inscrito o del asiento correspondiente, respecto de la cual personalmente me inclino a rechazar su admisión cuando se trata del dominio. No así en los derechos reales, donde es más concebible y más propia, por razón de su misma naturaleza.

Inútil tarea pretender un reflejo de la magistral obra de La Rica en un reducido comentario. Como muestras, bastan las señaladas y añadir que en cada página, y a veces en cada párrafo, el problema surge y la referencia es certera.

El método de exposición coincide con el empleado en la parte primera de los Comentarios. Sigue fielmente el orden del Reglamento, y así se examina el articulado del Registro de la Propiedad y bienes y títulos inscribibles. Forma y efectos de la inscripción. Anotaciones preventivas, Cancelaciones, Hipotecas, Concordancia entre el Registro y la realidad jurídica, Modo de llevar los Registros, y Dirección General de los Registros y del Notariado y Estatuto orgánico de los Registradores. Cierra el libro una parte adicional, con las supresiones más destacadas de textos del Reglamento anterior, y tablas de orígenes, concordancias y referencias, y como Addenda, una breve explicación del nuevo Estatuto de Recaudación de 29 de diciembre de 1948 y un comentario a la Resolución de 15 de diciembre de 1947 relativa a deslindes y amojonamientos.

En suma, la labor realizada por La Rica no es sólo orientadora para los profesionales, sino que tiene algo mejor: una formidable divulgación de las doctrinas hipotecarias, que coloca al alcance de los más profanos lo que hasta hace muy poco se consideraba por algunos como selva enmarañada de imposible penetración.

PEDRO CABELLO

Registrador de la Propiedad.