

Comprensión de la fe pública registral

Hasta hace poco no se había puesto a discusión que toda segunda inscripción gozaba de los beneficios de la fe pública, aun cuando la primera, la de inmatriculación, llevase fecha posterior al contrato entre los respectivos titulares de aquéllas. El silencio sobre el particular parecía indicar un asentimiento de Notarios, Registradores, profesionales e interesados.

Concretamente sobre este punto no había más que una nota en los *Comentarios a la Ley Hipotecaria*, año 1945, del Sr. Sanz, cuando explicaba la fe pública registral, nota que decía en su segunda parte: "Mas si A. tampoco tuviera inscrito su derecho, aunque lo hiciera después por vía de inmatriculación practicándose las demás inscripciones, no se aplicaría el artículo 34 en tanto no transcurrieran los dos años del artículo 347." Y en la primera parte de la nota decía: "Si A., titular inscrito, vende a B., quien antes de inscribir su derecho vende a C., hipotecando éste a favor de X., es evidente que si con fecha posterior se practican las inscripciones de B., C. y X., entra en juego la fe pública registral."

Pero el segundo párrafo de la nota ha desaparecido en las *Instituciones de Derecho hipotecario*, 1947, del citado autor, supresión muy significativa, máxime porque el texto a que se refiere aquella nota, aunque está sosteniendo es indiferente, se haga la inscripción del transmitente antes o después del contrato en virtud del cual enajena a su vez, más bien parece referirse al caso de que hubiera una inscripción vigente con la que pudieran enlazarse las que faltaban por hacer.

También en el año 1947 el Sr. Villares Picó daba como cosa cier-

ta y segura la no protección de la fe pública en aquel supuesto en un trabajo publicado en la REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO, número de julio-agosto, donde dice: "Sucede, y con frecuencia, que el transferente en una venta o permuta se presenta con el adquirente en la Notaría con su título pendiente de inscripción; razón por la que no podrá el adquirente acogerse a la eficacia de la fe pública registral propiamente dicha porque el transferente no figuraba en el Registro con facultad de disponer en el momento de la perfección del contrato y proceden a otorgar la escritura, no obstante, y luego se llevan las dos al Registro para inscribir a nombre del transferente y luego a favor del adquirente. En este caso el adquirente no es tercero comprendido en el artículo 34..." La frecuencia del suceso, según reconoce el propio Villares, es prueba de que existía aquella opinión común, especialmente entre los Notarios, que decíamos al principio, favorable a la aplicación del citado artículo de la Ley.

Pocos meses después, en la *Revista de Derecho Privado*, de diciembre de 1947, el Sr. Vallet de Goytisolo se ocupa de la opinión del señor Villares, y distingue entre el caso de que la finca se hallase ya inmatriculada e inscrita a nombre de un causante inmediato o mediato del transferente, y el caso en que el título del transferente es inmatriculado después de la adquisición de un tercero; en el primer caso entiende que la adquisición será protegida por la fe pública si el tercero ha comprado en vista del posible enlace registral entre la inscripción vigente y el título del transferente, mientras que en el segundo caso cree nunca protegerá la fe pública al adquirente.

Con la supresión de la segunda parte de la nota-ejemplo del señor Sanz la opinión emitida por el Sr. Villares en términos generales y la del Sr. Vallet, tan categórica y clara, es un hecho que el problema está planteado, y frente a caso tan importante y de cada día conviene poner las cosas en su punto si, como creemos, es falsa aquella posición adversa y acertada la que vamos a defender tratando del supuesto de que no exista registro especial de la finca, pues al resolverlo de modo positivo queda resuelto igualmente el supuesto de que existiera una inscripción de titular anterior al transferente.

No creemos que aquel criterio contrario sea correcto, que esté conforme con los principios hipotecarios y con la urdimbre de la Ley. Acaso el artículo 34, leído aisladamente y desarraigado del sistema inmobiliario, olvidando para ello que no hay más verdad que la insita,

en un sistema, pudiera entenderse de aquel modo; y todavía para ello habría que pasar por alto la discrepancia entre las palabras que emplea el precepto y las que emplea el Sr. Villares como si fueran las del precepto. El artículo 34 atiende a la adquisición, al momento en que el tercero adquiere un derecho real y no a la perfección del contrato, que es el momento contemplado por el articulista aquél; y puesto que en derecho inmobiliario se adquiere el derecho real cuando se inscribe, a este momento es al que hay que atender para saber si el adquirente es tercero o no, es decir, si existe entonces el derecho a nombre del enajenante o si el adquirente ingresa con su derecho en el Registro sin derivarlo de otro titular inscrito.

La explicación que hemos dado nos parece más de acuerdo con la propia expresión del precepto desde su primitiva aparición hasta hoy, sin que sea óbice la explicación de los expositores en general, quienes, por las frases que emplean, nos representan demasiado a lo vivo un adquirente yendo a la oficina a ver el asiento ya extendido a favor del enajenante para que el adquirente se fiara de dicho asiento por haberlo visto y leído y hasta estudiado, idea que hace decir a Gayoso que el derecho del transferente ha de estar inscrito, sin que baste la presentación, donde faltarían los detalles necesarios para juzgar del acto.

No sólo los autores españoles, también los de fuera, hablan del adquirente que se fía del Registro, del que se confía en el Registro; éstas son las locuciones corrientes; pero no creemos que tales expresiones lleven consigo las consecuencias manifestadas por aquellos tres autores mencionados.

La Ley crea un dispositivo en virtud del cual el asiento derivado de otro anterior otorga a su titular ciertas protecciones. Se trata en realidad de una ficción, basada en determinadas presunciones desde luego; concretamente: en la de que el adquirente habrá actuado con cautela sobre quién sea el propietario para el tráfico de inmuebles garantizado por el Registro.

Como exactamente dice el profesor D. Alfonso de Cossío, se sustituye la facultad material de disposición por el contenido del Registro. En Derecho civil el comprador adquiere a pesar de que creyera no era propietario el vendedor. Pues de igual manera, aunque se probara que el adquirente no había consultado el Registro, que había prescindido por completo de sus libros, incluso que estaba en el error de

que era titular inscrito distinta persona del transmitente; no por ello el adquirente dejaría de ser el tercero del artículo 34 en su caso. Tal es la fuerza de aquella ficción legal.

Ocorre, después de todo, en Derecho inmobiliario lo mismo que en Derecho civil, donde, repetimos, el que adquiere del verdadero propietario, adquiere bien, aunque obrara negligentemente, con ignorancia de si el transmitente era en verdad el propietario y aunque creyera que no lo era. El Digesto, en el fragmento de Paulo, parte IV, libro XXII, título VI, número 9, párrafo 4.º, abarca los dos supuestos: ignorancia y error respecto del propietario por el comprador, y en ambos se reconoce se hace dueño (*dominus officitur*) el comprador si recibe del dueño (*si a domino ei tradatur*), porque hay más en la realidad que en la apreciación de la mente (*plus in re est, quam in estimatione mentis*). Es decir, vence la realidad, las relaciones externas, a la creencia individual, al estado psicológico. Pues bien; para el Derecho inmobiliario, el propietario es el titular inscrito, y siendo esto así, aparece evidente que el Registro opera por sí solo y, por lo tanto, es indiferente para el mecanismo registral que las inscripciones guarden o no el orden de los contratos que las producen y haya o no sincronismo entre unas y otros.

El precepto contenido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria contribuye, rectamente entendido, como desde su aparición lo fué en la práctica, a la interpretación que damos del 34. El artículo 20, como estrictamente hipotecario que es, no limita la facultad de disponer en el sentido de que únicamente pueda tener tal derecho el titular inscrito, sino que exige para la inscripción normal del adquirente la previa del transmitente y, por lo tanto, aunque el título de éste sea de fecha posterior al de aquél, se inscribe y después el del adquirente, aplicándose así el artículo 20 con su poder de convalidación, modernamente tan puesto de realce por la doctrina, cosa que ya estaba implícita en la primera Ley, la de 1861, cuando permitía en el segundo párrafo de dicho artículo 20 la subsanación, en cualquier tiempo, de la falta de la previa inscripción omitida. Pues bien; nunca hemos leído ni oído, ni nos ha pasado por las mientes, que las inscripciones practicadas con aplicación del artículo 20, según acabamos de decir, tengan limitados sus efectos que no gocen de la plenitud de la eficacia concedida en general a la segunda inscripción y, por tanto, la que le atribuye el artículo 34 de la repetida Ley.

También aquí prosigue el paralelismo entre el Derecho civil y el Derecho inmobiliario. Cualquiera sea la opinión que se tenga sobre la validez de la venta de cosa ajena, la doctrina unánimemente admite que se confirma o convalence la venta de cosa ajena si el vendedor adquiere posteriormente la propiedad. Al consolidarse la propiedad en el vendedor quedó purgado *ipso facto* el vicio originario de la venta, dice, por ejemplo, Troplong, citado por Gasca. Trasladándonos ahora al Derecho inmobiliario, la venta de cosa hipotecariamente ajena (no inscrita) se convalida si más tarde el vendedor la adquiere hipotecariamente (la inscribe).

Otro argumento en nuestro favor lo proporciona el artículo 37 de la Ley Hipotecaria, manifestación también de la fe pública registral, pues en su texto, de redacción más apropiada, no se alude a inscripción alguna del Registro por el que inscribe, sino que claramente se expresa es la inscripción por sí sola la que le protege.

El expediente ideado para asegurar el tráfico de inmuebles lo está a base de una presunción, según ya hemos dicho, la cual es que quien contrata es conocedor del estado registral de los mismos, pero esto no pasa a ser un requisito o exigencia, como lo demuestra el que no se admita prueba en contrario de tal conocimiento o información presunta. Si no deja de ser un arbitrio que el asiento en un libro supla al dominio, no se acentúa lo arbitrario al no precisarse el verdadero examen del Registro, y con ello no se agrava la condición de los extraños, que queda igual aunque la inscripción del transferente se obtenga con posterioridad a la enajenación. En realidad, el fundamento de la fe pública lo pone la Ley en la inscripción reiterada con doble aplicación, por lo tanto, de los principios de legalidad y autoridad y de la calificación técnica de los títulos sin que, por otra parte, la fe pública concedida al segundo asiento apoyado por otro anterior, pero posterior a la adquisición por el titular de aquél, ocasione más perjuicios a los extraños al Registro que si fuera indispensable para enajenar la inscripción previa a nombre del transmitente.

Es cierto, y lo hemos recordado, que los autores, en general, explican el principio de la fe pública registral basándola en la confianza inspirada al adquirente, por la inscripción del tradens; pero, consciente Wolff de que el precepto se independiza de la presunción al decirnos que la fe pública del Registro garantiza la validez de las disposiciones sobre un derecho inscrito y presupone un negocio de disposición sobre

el mismo, nos advierte no hace falta que el derecho esté ya inscrito en el momento de la declaración de disposición.

La opinión sustentada por nosotros encaja perfectamente con la síntesis contenida en el preámbulo de la Ley Hipotecaria de 30 de diciembre de 1944, que dice que a los efectos de la fe pública no se entenderá por tercero más que al causahabiente de un titular registral por vía onerosa.

ENRIQUE MOLINA Y RAVELLO.

Notario.

OBRA NUEVA

**LEGISLACION DEL IMPUESTO DE DERECHOS
REALES Y SOBRE TRANSMISION DE BIENES**

COMENTADA Y CONCORDADA (2.ª edición)

POR

JOSE MARIA RODRIGUEZ VILLAMIL

Se ha puesto a la venta la segunda edición, y comprende en un tomo de 720 páginas la nueva Ley y el nuevo Reglamento, con los correspondientes comentarios y la jurisprudencia al día.

Precio en rústica, 120 pesetas, en pasta española, 150, y en la corriente, 135.

Pedidos al autor, Alcalá, 157.—Madrid.