

El titular del asiento contradictorio o sus causahabientes en el expediente de dominio

Lo más trascendental en un expediente de dominio para la reanudación del tracto es la cancelación, siempre implicada, y ahora expresa, que por su virtud se hace de un asiento registral, y máxime si ese asiento no tiene la antigüedad suficiente para presumir por ella y otras circunstancias la inactualidad real de su contenido.

Es básico en cualquier sistema inmobiliario de mediana técnica que para la sucesión o tracto se precisa ya un consentimiento formal expreso del titular tabulario o de sus causahabientes, ya una declaración solemne de autoridad u organismo adecuado que venga a suplir ese consentimiento, bien en función presuntiva o interpretativa del mismo, o bien en misión eliminatória y declarativa de su innecesidad. Y eso mismo se precisa para lo que podríamos llamar tracto anormal o reanudación del interrumpido.

En concomitancia con esta idea vamos a examinar la parte del trámite procesal que en la novísima legislación hipotecaria se aplica a obtener, deducir, suplir o prescindir de ese consentimiento del titular del vigente asiento del Registro o de sus causahabientes.

Ilustres plumas, entre ellas la veterana del compañero Sr. Abzón, examinaron ya con acierto y con perspectiva panorámica el total tramitado de estos expedientes. Nosotros nos vamos a limitar al punto concreto esbozado.

* * *

Nos es obligado, al efecto, aludir al artículo 285 del Reglamento Hipotecario, cuyo último párrafo toma la norma del 279 del mismo.

conduciéndonos éste al 201 de la Ley, de donde pasamos al siguiente 202, y su párrafo final merecerá especial atención.

Es indudable la procedencia de este recorrido y evidente la conexión que nos autoriza el hacerlo.

Literalmente dice el citado párrafo del 285: "Será aplicable a los causahabientes del titular inscrito lo dispuesto en el artículo 279 para los de la persona de quien procedan los bienes, sin que se puede exigir al que promueva el expediente que determine ni justifique las transmisiones operadas desde la última inscripción hasta la adquisición de su derecho."

Y literalmente también consigna el artículo 279: "A los efectos de la regla 3.^a del artículo 201 de la Ley, se considerarán causahabientes de la persona de quien procedan los bienes, sus herederos, los cuales serán designados por el solicitante en el escrito inicial del expediente si fueren conocidos, expresando en caso contrario qué personas son ignoradas. No será preciso justificar documentalmente la cualidad de herederos o causahabientes; pero los citados deberán manifestar al Juzgado, si comparecen en el expediente, los nombres, apellidos y domicilio de las demás personas que tuvieran el mismo carácter, si las hubiere."

El artículo 202 de la Ley siguiendo, aunque con supuestos distintos, una pauta que introdujo el Real decreto-ley de 19 de julio de 1927, por el que se dió nueva redacción al 503 del anterior Reglamento, distingue entre la hipótesis de que el asiento contradictorio tenga más de treinta años de antigüedad y la contraria. Para la primera, sólo exige citación a los titulares o a sus causahabientes del tal asiento, y para la segunda, empieza exigiendo audiencia para luego conformarse también con la citación, aunque reiterada y al menos una vez personal, si bien puede no serlo así, dando base para esto el Reglamento, como después indicaremos.

Ocupémonos sólo de la hipótesis de que el asiento contradictorio tenga menos de treinta años, pues aunque las consideraciones que con este motivo hagamos en parte también se apliquen al otro caso, la longevidad de esos asientos de más de treinta años atenta la preocupación defensiva de los mismos.

Como la novísima legislación hipotecaria, a la que nos limitamos, tuvo tres fases o etapas (Ley de 1944—texto refundido de 1946—Reglamento de 1947), tres normaciones distintas ha tenido el punto tratado.

A) En la primera, el párrafo 2.º del artículo 349 de la Ley de 1944 establece la doctrina armónica y congruente con las normas hipotecarias, en particular con las contenidas en el título que siempre se consagró a la extinción de las inscripciones y anotaciones. Es decir, se exige el oír al titular o sus causahabientes del asiento contradictorio de menos de treinta años. Lo normal será que en esta audiencia los escuchados presten el oportuno asentimiento o conformidad, con lo que se salvaron los principios; de manera plena si el que aprueba es el titular, o satisfactoria, si son sus causahabientes. Pero pudieran también disentir, y no obstante de ello, del resultado de las pruebas calificadas según la crítica racional, imponerse la aprobación del expediente como prescribe la regla 5.ª del artículo 348 de tal Ley, en cuyo caso, sustituyendo o eliminando ese consentimiento, tenemos una resolución judicial que, al ser firme, salva igualmente los principios, aunque no tan inequívocamente, y, sobre todo, tan definitivamente al no enervar el posible ejercicio de otras acciones.

Pero en el párrafo 3.º de tal artículo 349 de la Ley del 44, aunque indudablemente con buena técnica procesalista, se relaja el lógico rigor del párrafo anterior. Aquí el legislador, ante la perspectiva de que por múltiples causas no pueda practicarse la audiencia del titular y no estando propicio a que por ello haya que archivar como inconcluso el expediente, sin duda en el plan de facilitación de la inscripción que recomendó la exposición de motivos de la repetida Ley, viene a estatuir que si tal titular de ese asiento contradictorio no compareciera después de la tercera citación, se le tendría por renunciante de los derechos que pudieran asistirle. La omisión en este párrafo de los causahabientes y la oscuridad de la última expresión "renunciante de los derechos que pudieran asistirle" fueron después subsanada y esclarecida en el último párrafo del artículo 202 del texto refundido. También en el Reglamento se determinó la forma de esas citaciones, aunque ya se presumía, existiendo como existe una Ley procesal civil de aplicación general y supletoria.

B) Veamos la segunda etapa con el texto refundido de 8 de febrero de 1946. En esta fase, es en el párrafo 3.º del artículo 202 del nuevo texto en donde se introducen modificaciones en el punto que comentamos. La primera de ellas consiste en subsanar la omisión padecida en el párrafo correlativo del artículo 349 de la Ley del 44, en donde sólo se habló del titular del asiento contradictorio, pero no de sus causaha-

bientes, lo que estimamos como un simple lapsus u olvido. Otra novedad fué la de completar la oscura frase final de aquel párrafo con las palabras "en el expediente". Según esto, los únicos derechos que pierde el no compareciente son los derechos de oposición al expediente. Más adelante glosaremos este extremo. Pero la modificación más interesante fué la que, una al menos de las tres citaciones, tenía que hacerse personalmente.

Como después viene el Reglamento y según antes apuntamos en su artículo 277 se remite para la forma de las citaciones a la Ley de Enjuiciamiento civil, a ella iremos también nosotros para de su examen entresacar algunos conceptos en esa materia.

Las personas a citar pueden ser: conocidas individualmente, conocidas genéricamente, desconocidas específica y genéricamente. De las conocidas individualmente se puede saber o ignorar su domicilio. Y de las que se sepa su domicilio pueden encontrarse presentes o ausentes en el momento de efectuar la citación. Las distintas hipótesis apuntadas exigen prácticas diversas, y según la que se emplee, así se clasificará la citación.

Si se conoce el domicilio, la citación será personal. Si no se conoce, será por edictos, y también por éstos cuando se trate de desconocidos individualmente. A su vez, la personal puede ser: propiamente tal o directa, o sea cuando se establece contacto entre el notificante y notificado, y por cédula o indirecta cuando por no hallarse en su domicilio el notificable se verifica la notificación a través de otra persona. ¿Podrá entenderse también por citación personal aquella en que si bien se hace por edictos se verifica nominativamente o con designación individualizada de la persona? Creemos que no, y en particular a los efectos que comentamos del párrafo 3.º del artículo 202 de la Ley refundida. Y aunque así no lo creyéramos, la regla 3.ª del artículo 201 reserva los edictos únicamente para las personas ignoradas a quienes pueda perjudicar la inscripción solicitada: si bien esto hay que conjugarlo hoy con la remisión que el Reglamento hace a Ley específica de procedimiento.

Por lo tanto, y haciendo abstracción por ahora de lo prescrito en el Reglamento, necesariamente, al menos una de las tres citaciones, tendría que hacerse personalmente por exigencia del artículo 202, y ya hemos dicho que la citación personal podía ser directa o indirecta.

Comprendamos que el mayor rigor que tuvo el texto refundido con referencia a la Ley de 1944 haría impracticable en muchos casos la tra-

mitación de los expedientes: pero no estuvo mal, pues no es poco lo que se ventila al conseguir la cancelación de un asiento y treinta años no son tampoco demasiados para, con buena voluntad, buscar y encontrar a quienes en ese período hayan tenido contacto jurídico con la finca, sobre todo fuera de las grandes urbes.

C) Y culmina este proceso en su fase final con la publicación del Reglamento.

Muchas e importantes innovaciones se contienen en el mismo y de tal fuste algunas que casi desvirtúan a los correlativos preceptos de la Ley. Pero no tenemos por qué plantearnos ahora la vieja y consabida cuestión de si un Reglamento puede o no modificar sustancialmente los preceptos de una Ley. Pues en este caso la Ley refundida, en cuanto a sus innovaciones, y el Reglamento tienen la misma gestación (propuesta ministerial, conformidad del Consejo de Estado, deliberación del de Ministros, promulgación del Jefe de Estado) y están en igual plano, siendo su correlación la de disposición anterior y posterior sobre la misma materia.

El artículo 285 del Reglamento distingue entre el titular del asiento contradictorio y sus causahabientes. Al titular dedica su párrafo primero, en el que admite la posibilidad de que el domicilio del mismo no se exprese, por ser desconocido. En su consecuencia, cuando así sea, no podrá ya realizarse la citación personal del artículo 202 de la Ley, y como el mismo Reglamento, en su artículo 277, nos remite al 262 y siguientes de la Ley procesal, el expediente seguirá adelante y será letra muerta en estos casos, que serán los más frecuentes, aquellos de que, una al menos, de las tres citaciones tendrá que hacerse personalmente. El párrafo 3.º de ese artículo 285 se refiere a los causahabientes del titular inscrito, a los que se aplica lo que el 279 establece para los del transferente.

El artículo 279, que, como acabamos de decir, es de expresa aplicación analógica para los causahabientes del titular registral, lo primero que nos hace con la ecuación *causahabientes* = *herederos* es resolver una cuestión, si no de mucha importancia, tampoco muy baladí. En efecto, por esa ecuación deducimos que ni los donatarios, ni los causahabientes por título oneroso, ni la cadena de sucesivos adquirentes que no inscribieron, a la que también alude el último párrafo del artículo 285, tienen por qué citarse, pues la obligación de hacerlo en cuanto a los herederos no es como adquirentes, sino como represen-

tantes del titular registral. Y puesto ya el legislador a facilitar el trámite de estos expedientes, llega a extremos atrevidos. En efecto, concede al actor del expediente la facultad, bien de indicar que esos herederos son desconocidos, como en el artículo 285 respecto al titular, o bien la de determinar por sí y ante sí, sin más justificación, a esos herederos o a parte de ellos (el resto lo determinarán a su vez los designados por aquél). En el primer caso, herederos desconocidos, habría que citar por edictos y no personalmente. En el segundo, herederos designados por el actor, o completados por los designados, se podría hacer la citación personal, ciertamente, pero quizá a personas que no sean tales causahabientes del titular inscrito. Y no ya porque haya habido intención dolosa en una designación falsa, pues también puede ser tal, de buena fe, pero erróneamente.

Vemos, pues, evidente disconformidad entre Ley y Reglamento.

Resumiendo: unas veces se habrá oído en el expediente al titular registral o a sus causahabientes; otras veces habrán sido simplemente citados, ya con citación personal directa, ya indirecta, o bien por edictos, según los distintos supuestos. Y esos causahabientes oídos o citados, unas veces habrán sido los auténticos y otras, quizá, supuestos. Pero en todas estas situaciones se habrá cumplido el trámite procesal exigido. y por tanto, se impondrá la aprobación del expediente y éste tendrá su virtud inscribitoria y cancelatoria.

* * *

Creemos sinceramente que se avanzó más de lo conveniente. Aunque aciertos, y no pocos, tuvo el legislador por la simplificación de trámites y abreviación de plazos, con su evidente repercusión en la economía de gastos, facilitando a tal extremo estos expedientes que se da el caso de que en un solo mes se califican ahora en algunos Registros mayor número de ellos que antes en una larga vida profesional, sin embargo, y quizá por ello, abrigamos fundados temores de que puedan estos expedientes, a veces, en su función de reanudar el tracto, ser un instrumento peligroso, dado el gran margen de libertad que hemos puesto de manifiesto, para que el titular del asiento contradictorio o sus causahabientes se consideren enterados y se les presuma conformes en asunto de tanta monta como la desaparición del asiento declarativo y protector de su derecho. Ciertamente que en las frases finales del artículo 202 de la

Ley se expresa que los derechos que renuncian los incomparecientes citados son los que pudieran asistirle en el expediente, es decir, el de oposición a la pretensión del actor; pero no al verdadero derecho que pudieran tener sobre la finca. Ciertamente, y en consonancia con lo anterior, que, según el artículo 284 del Reglamento, la declaración de estar justificado el dominio no impedirá la incoación posterior del juicio declarativo contradictorio por quien se considere perjudicado. Pero todo ello estará muy bien mientras en el Registro sólo figure el que consiguió el auto declarativo de dominio o sus causahabientes gratuitos; y esto si ya no se ganó una prescripción tabular. Pero la cuestión varía cuando después del que inscribió el dominio aparece el ente mimado de la institución, cuya protección es la obsesión y lema de la misma. Es decir, el tercero o adquirente de buena fe, a título oneroso, de quien según el Registro podía transmitirle, sin que de tal Registro resultare ningún motivo revocatorio, rescisorio o resolutorio. ¿Es que en estos casos se iba a quebrar la constante y puede ser perjudicado el tercero con un procedimiento judicial anulatorio de aquel expediente? Evidentemente que no. Luego nuestros temores tienen razonable existencia. Y a ello contribuye, además, la naturaleza del procedimiento, en donde si bien la jurisdicción ejercida no sea propiamente la voluntaria, mucho menos es la contenciosa, pese a la intervención del Ministerio Fiscal y a la libertad del Juez para la calificación de las pruebas.

* * *

No es que vayamos a reclamar el que estos expedientes se aprueben e inscriban con la histórica declaración que tan familiar nos era, de "Sin perjuicio de tercero de mejor derecho", como acontecía con las fenecidas informaciones posesorias. Esto estaba bien para la posesión, derecho originado en el hecho y de categoría subordinada: pero no para el dominio, que es el soberano de los derechos reales. Tampoco, que siempre, y en todo caso, sin distinguir si el expediente fué para inmatricular, para acreditar un exceso de cabida o para la reanudación del tracto; con audiencia o bien con citación personal directa al titular del asiento contradictorio o a sus justificados herederos, o, por el contrario, de los no comprendidos en esa enumeración, pidamos que se aplique a las inscripciones de los expedientes la limitación de efectos que, por ejemplo, determina el artículo 207 de la Ley, pues estas sus-

pensiones implican incertidumbre y zozobra respecto al paralelismo y ecuación de realidad jurídica registral y extrarregistral y valor de la primera, lo que es nocivo para el crédito territorial, y que los sistemas tienden a reducir aumentando la sustantividad y firmeza de los asientos. No queremos, por último, que necesaria e ineludiblemente haya que oír al titular registral o a los que solemnemente estén declarados herederos del mismo. Esto, prácticamente, conduciría al sobreesimiento del expediente en la mayoría de los casos.

Pero entre, estas limitaciones y el actual régimen de libertad, puede haber soluciones intermedias, que, sin entorpecer la finalidad propuesta con repetidos expedientes, refuercen su pureza y virtud cancelatoria a la vez que permitan mayor defensa, por cierto intervalo de tiempo, de los derechos que la declaración e inscripción de dominio puedan lesionar.

Así, manténgase enhorabuena el *statu quo* legislado cuando se trate de expedientes para inmatriculación, inscripción de excesos de cabida y de reanudación de tracto; si en estos últimos se ha oído o tricitado, una vez al menos con la personal directa, al titular o a sus herederos, si al propio tiempo se justifica cuáles sean éstos. Pero tómense buenas garantías cuando se trate de expedientes para tal reanudación de tracto en los que no concurren todas esas circunstancias.

Entre esas precauciones, por vía de ejemplo, pudieran estar:

1.^a Ratificación *juramentada* del actor en sus manifestaciones de desconocer al titular del asiento contradictorio, o su domicilio; de que falleció, ignorando cuáles sean sus herederos, o de la designación sin justificar de éstos. En la ratificación se le prevendrá de las consecuencias de los delitos de falsedad y falso testimonio que con la inexactitud de sus manifestaciones pueda cometer.

2.^a Como de la certificación del Registro constará la vecindad del titular del asiento contradictorio, se debe recabar del lugar de tal vecindad una información gubernativa sobre las noticias que puedan tenerse de la vivencia y paradero de ese titular, de su fallecimiento y de sus herederos. En su caso, se publicarán también los edictos en tal lugar.

3.^a Para los expedientes de estos supuestos, será obligada la prueba testifical, valiéndose de dos o más testigos contribuyentes por territorial, con un líquido imponible no inferior al de la finca o fincas de que se trate, los que se adverarán no sólo la adquisición de la finca por el actor, sino el total contenido del escrito inicial; y adquiriendo, ade-

más de la responsabilidad criminal que pueda derivarse del falso testimonio, la civil solidaria entre sí y con el actor para las consecuencias del mismo.

4.^a Ampliación de la oposición que establece el artículo 282 del Reglamento Hipotecario a lo total manifestado por el actor y a sus pruebas.

5.^a Y sobre todo, y para estos expedientes en los que no fueron oídos ni citados directa y personalmente las *indubitadas* personas que debieron serlo, aplicar la suspensión de efectos que establece el artículo 207 de la Ley, declarándolo así expresamente en el auto probatorio y haciéndolo constar en la inscripción

Constituye la anterior una lista susceptible de rectificación y, sobre todo, de superación; pero no la estimamos gran óbice para la tramitación de estos expedientes y sí, por el contrario, idónea para la mayor eficiencia de los mismos y para la salvaguarda de los derechos ajenos.

MANUEL MORALES GONZÁLEZ

Registrador de la Propiedad.