

Valor jurídico de los Registros reconstruidos, en cuanto al tiempo

(Comentario al artículo 336 del Reglamento Hipotecario)

El principio jurídico que rige la institución del Registro de la Propiedad en nuestra Patria, *Prior tempore potior jure*, cayó maltrecho y destrozado cuando una incalificable y sistemática destrucción dejó reducidos a pavesas nuestros libros hipotecarios.

Y esta destrucción, que dejaba en el mayor desamparo derechos sagrados que en los folios registrales vivían protegidos, no podía perdurar al iniciarse por el legislador, con general aplauso, la reconstrucción de los Registros destruidos.

La vieja Ley de 15 de agosto de 1873 resultó ya insuficiente, y hubo necesidad de arbitrar nuevas normas, como la Orden de 3 de febrero de 1937, la Ley de 5 de julio de 1938 y la Orden de 18 de noviembre de 1938, entre otras disposiciones.

El ideal de la reconstrucción hubiera sido llevarla hasta sus últimas consecuencias, creando un Registro fiel copia del destruido, ya que en realidad de verdad hasta las inscripciones canceladas juegan su papel en la pugna entre los derechos que pueden crearse sobre bienes inmuebles o derechos reales. Pero las posibilidades fueron inferiores a la realidad, y fué tan magna la sistemática destrucción realizada, que difícilmente hubiera podido plasmarse en nuevos libros la realidad anterior hipotecaria.

Entre los problemas que la reconstrucción planteó, uno de ellos, casi el principal en una institución que tenía como norte en la prioridad de los derechos el orden en el tiempo, era el reproducir lo más fielmente que hubiera sido posible esta prelación ya existente en el Registro antiguo y creando una ficción jurídica necesaria para la vida de los derechos reinscritos al amparo de los nuevos libros hipotecarios.

Los principios de derechos que rigen la ficción hubieron de ser aplicados y la ficción nació.

Fictio idem operatur, quod veritas (la ficción tiene el mismo efecto que la verdad).

Legis est fictiones introducere, non hominis (a la Ley corresponde introducir ficciones, no a los hombres).

Estos inmutables principios de Derecho fueron aplicados, y la ficción tuvo lugar. ¿Cómo?

En primer lugar, ya los términos empleados por la Ley son prueba de esta ficción: "rehabilitación de asientos" (art. 3.^º de la Ley de 15 de agosto de 1873); "reproducción de la inscripción" (art. 4.^º de la misma Ley), "reinscripción de títulos y de derechos" (arts. 6.^º y 8.^º de la propia Ley). "reproducción de asientos" (art. 11 de la repetida Ley). La Ley de 5 de julio de 1938, que, por su artículo 1.^º, declaró la subsistencia de la Ley de 1873, conservó este espíritu de ficción legal, empleando en su texto las palabras "reconstitución" (artículos 1.^º y 6.^º), "rehabilitación" (art. 3.^º) y "reinscripción" (art. 8.^º).

Todos estos términos, en realidad, tenían una sola finalidad. La ficción jurídica de *que los asientos extendidos en los nuevos libros surtían exactamente los mismos efectos jurídicos, en cuanto al tiempo, como si nada hubiera sucedido*. Así lo demostraba esa persistencia en el uso del prefijo inseparable "re", que denota reintegración.

Pero no bastaba el mero rótulo gramatical para atestiguar la clara intención del legislador de crear una ficción jurídica, en cuanto al tiempo, y la Ley de 1938, como no podía superarla, conservó el claro precepto del artículo 11 de la Ley de 1873:

"Las inscripciones y demás asientos que se reproduzcan con arreglo a esta Ley, desde que tenga lugar la destrucción de los libros hasta que termine el plazo señalado en el artículo 3.^º, surtirán, en cuanto a los derechos que de ellos consten, los efectos que les correspondan, según la legislación vigente en la fecha en que se hicieron los asientos reproducidos."

"Se considerará, "para todos los efectos legales", como la fecha de las nuevas inscripciones, la que tenga la nota puesta al pie del título, de haber quedado éste anotado e inscrito. Si los títulos se hubiesen extraviado y no pudiese justificarse por ningún otro documento la fecha de aquella nota o de los asientos a que la misma se refiere, no tendrá aplicación lo dispuesto en este artículo."

Esta misma finalidad tuvo el artículo 3.^º de la Ley de 1938, al exigir, "para poder *rehabilitar* inscripciones, anotaciones y notas marginales, que los títulos presentados tengan nota expresiva de haberse anotado o inscrito o tomado la nota marginal oportuna en el libro correspondiente, antes de la destrucción de aquella oficina, cualquiera que sea la fecha de la adquisición de la finca o derecho de que se trate".

Pero para el logro de esta finalidad precisaba antes determinar qué títulos eran los que iban a ser presentados de nuevo para reinscribir o rehabilitar con efecto retroactivo los asientos destruidos, y esto, en un Registro en que precisamente la preferencia se concedía por el orden de presentación en el antiguo Registro destruido, era poco menos que imposible si no había un plazo previo de acopio de derechos en pugna.

En su consecuencia, se ordenó la reconstrucción, estableciendo claramente dos períodos:

Un primer período, que se denominó de *reconstrucción*, durante el cual la actuación de los Registradores se limitó a recoger los títulos ya inscritos anteriormente, sin orden ni concierto (Orden de 3 de febrero de 1937 y Leyes de 1873 y 1938).

Durante este período no podían ser inscritos títulos que no lo hubieren estado anteriormente en el antiguo Registro (art. 14 de la Ley de 1938) y quedaron en suspenso los efectos de los artículos 17, 20, 23 y 34 de la Ley (art. 14 de la Ley de 1873).

Finalizado ese período, y a la dócil voz de mando de los artículos citados, se alinearon para su prelación los derechos rehabilitados, por el orden que tenían en el mismo Registro desaparecido, y se dejaron sin efecto los asientos cancelados por un título inscrito posteriormente en aquél (arts. 7.^º de la Ley de 1938 y 7.^º de la Orden de 18 de noviembre de 1938).

Desde entonces, los asientos rehabilitados se sobreentiende que, si bien tienen una cubierta externa nueva (el nuevo asiento de rehabilitación, cuya fecha para nada sirve, ni juega papel alguno jurídico prelativo), tienen un contenido registral viejo, que, *para todos los efectos legales*, se retrotrae a la fecha en que estuvo inscrito el título en el Registro destruido, y que debe constar en el asiento de reinscripción o rehabilitación (arts. 11 de la Ley de 1873, 10 de la Ley de 1938 y 4.^º de la Orden de 18 de noviembre de 1938).

.....

Pero el período de reconstrucción transcurrió, y por ese fenómeno muy humano tendente a olvidar el pasado, empieza a olvidarse, y empieza a olvidarse de modo que juzgamos no debe ser.

"Para todos los efectos legales", dice el artículo 11 de la Ley de 1873... Y ésto es observado?

En el orden del reconocimiento, no. Todavía está por escribir la página de élogio que el Cuerpo de Registradores de la Propiedad merece por su ingente labor en la reconstrucción de los Registros destruidos...

Al comenzar nuestra carrera, meditábamos a veces en la emoción que experimentarían aquellos primeros Registradores que iniciaron la vida del Registro al adquirir vigencia la Ley de 1861. ¡Quién nos había de decir que años más tarde habíamos de iniciar la reconstrucción de los Registros, empezando por aquellas medidas más elementales de instalación: busca de local, mobiliario y libros!...

Y es preciso aferrarse a la idea y no olvidarla, que esos años vividos de reconstrucción, dos tres..., no pueden estimarse en el orden de la marcha del Registro como años normales conceptuables de igual rango a los posteriores o anteriores.

Y no pueden serlo, desde el momento en que un ligero examen del trabajo durante ellos realizado y de la titulación reconstruida demuestra que excede con mucho a la normal en igual período de tiempo.

La lectura de los últimos anuarios de la Dirección de Registros abona sobradamente nuestra afirmación. Así, por vía de ejemplo, escogiendo al azar las estadísticas correspondientes a tres Registros reconstruidos, obtenemos los siguientes elocuentes datos:

Registro de Gandia.—En el año 1935 se abrieron 10 libros de inscripciones; se presentaron 2.173 documentos y se practicaron 4.342 inscripciones. Pues bien, en el período de reconstrucción 1939-1944 se abrieron 201 libros, se presentaron 29.541 documentos y se practicaron 50.368 inscripciones.

Registro de Moncada.—En el año 1935 se abrieron 12 libros, se presentaron 1.956 documentos y se practicaron 3.256 inscripciones. En el período de rehabilitación 1939-1944 se abrieron 191 libros, se presentaron 23.156 documentos y se practicaron 36.744 inscripciones.

Registro de Játiva.—En 1935 se abrieron seis libros, se presentaron 1.375 documentos y se practicaron 2.590 inscripciones. Como contrapartida en el período de reconstrucción 1939-1944 se abrieron 198

libros, se presentaron 22.963 documentos y se practicaron 30.589 inscripciones.

Datos todos ellos lo suficientemente elocuentes para llevar al ánimo del más remiso la convicción justísima de que los años de reconstrucción no pueden en modo alguno estimarse *normales*, ni en cuanto a la labor realizada por el Registrador ni en cuanto a su *contenido*, ya que en ellos se ha extendido un número desusado de inscripciones de las más diversas fechas legales retroactivas, y que el artículo 11 de la Ley de 1873 considera, *para todos los efectos legales*, como si hubieran sido extendidas en fecha muy anterior a la del período de reconstrucción.

¿Y qué efectos produce esta ficción jurídica de su fecha retroactiva? Desde el punto de vista de la preferencia y conservación del rango en los derechos inscritos, no ofrece duda: el principio de preferencia y mejor derecho por el mismo orden que tenían en el antiguo Registro, se conserva incólume frente a terceros.

Pero hay un extremo que conviene estudiar y aclarar, ya que puede producir y produce de hecho una deformación del verdadero espíritu de justicia que debe regir en el ámbito de una institución de la importancia del Registro de la Propiedad.

Este contenido registral fué formado por aluvión, en escaso tiempo, por la premura en reconstruir, pero con un ámbito que excede en mucho al lapso de tiempo en que fué formado, ya que su formación normal hubiera costado varios lustros y tiene un aspecto de *custodia*, de *conservación* y de *busca y consulta*, cuya extensión debe fijarse ateniéndose a los principios eternos de justicia y no a la fácil argumentación de que fué formado en muy escaso tiempo, dado su volumen; argumentación que, si bien dice mucho en mérito de los Registradores que con una eficaz colaboración lograron en poco tiempo lo que debió costar mucho más, incurre en la injusticia de pretender que la constante y cotidiana labor, que ya nunca cesará, de consultar todos los asientos extendidos en ese período, pueda equipararse a la consulta de los asientos que en muchísimo menor tiempo puedan extenderse. En resumen: que un año de consulta de ese período no puede nunca equipararse a otro de consulta en época normal.

El artículo 336 del actual Reglamento Hipotecario, al regular la consulta de los libros hipotecarios por el Registrador, fija una fecha *exhaustiva* límite de esta consulta. En los Registros no recon-

truidos hasta el límite a que pueden llegar: la fecha del *establecimiento* del Registro. El Registrador no puede ir más allá, sencillamente porque el contenido del Registro termina allí y existe una imposibilidad material de seguir e consultando

En los Registros reconstruidos, cuando no se determine el tiempo a que haya de referirse la certificación o la busca, se hará la correspondiente buscar desde la fecha de la expedición de la certificación, hasta la del asiento de que deba certificarse, y en su defecto... hasta la de *reconstitución*, en su caso, del Registro.

Este artículo, nuevo en el Reglamento actual, plantea un problema íntimamente relacionado con toda la materia expuesta. Para llegar a una interpretación justa, acertada y exactamente ajustada a la legalidad vigente, no hay que olvidar el texto tantas veces repetido del artículo 11 de la Ley de 1873, y aquellas palabras... "para todos los efectos legales".

El Registrador, en su labor de busca y consulta de los libros a su custodia, encuentra un período (el de reconstrucción) en que tiene un contenido registral de muy diversas fechas. Habrá junto a una reinscripción de 1915 otra de 1888, y tras una reinscripción de 1934 otra de 1890. Lo que está fuera de toda duda es: 1º Que ese conjunto de asientos registrales abarca un contenido tan extenso (toda la reconstrucción) que, como prueban los datos elocuentes de la estadística apuntada, excede tanto de lo normal, que la labor de consulta que se impone al Registrador excede también muchísimo a la labor normal de consulta que en igual período de tiempo pudiera realizarse; 2º Que ese conjunto de asientos del período de reconstrucción tienen fechas dispares, pero todas ellas muy anteriores a la iniciación del período citado.

Una interpretación justa del artículo 336 reglamentario lleva al ánimo la convicción de que lo que se ha querido decir es que como límite exhaustivo, por existir la imposibilidad de ir más allá, el Registrador en la busca y consulta no debe y no puede traspasar los límites de lo que tiene a su custodia, esto es los asientos de muy *diversas fechas* que iniciaron su rehabilitación en la fecha de la reconstrucción. *Ultra posse nemo obligatur*. Nadie está obligado más allá de lo posible. El Registrador no podrá, en un Registro reconstruido examinar asientos extendidos antes (en su aspecto meramente externo o de forma) a la fecha de iniciación de la reconstrucción, sencillamen-

te por lo mismo que el Registrador no puede en un registro normal ir más allá de la fecha de su establecimiento..., porque está agotado su contenido de estudio y de busca. Pero hay que observar la enorme diferencia entre los Registros normales, donde la ficción jurídica del artículo 11 de la Ley de 1873 no se produce, y la fecha de cada asiento (que será la del respectivo asiento de presentación) viene a ser coetánea con la de su extensión material; con la ficción jurídica de los Registros reconstruídos, donde existen asientos de fecha legal muy anterior (a veces más de cuarenta y cincuenta años) a la de su rehabilitación material.

El Registrador que estudia, compulsa y busca asientos extendidos durante el período de reconstrucción, no estudia, compulsa y busca asientos de los años 1939 al 1944, por ejemplo, sino que estudia, compulsa y busca asientos de los años 1888 ó 1890 ó 1904 ó 1932, pero siempre de una fecha "para todos los efectos legales", anterior a la iniciación del período de reconstrucción.

La idea expuesta tiene su raíz en aquel principio eterno de justicia que constríñe a dar a cada uno lo suyo. En conclusión: el valor jurídico de los Registros reconstruídos en cuanto al tiempo, no termina en la fecha inicial de la reconstitución, sino que por la ficción jurídica del artículo 11 de la Ley de 1873 llega más allá, para todos los efectos legales, y por tanto se sobreentiende que el titular tiene bajo su custodia, consulta y busca, asientos de una antigüedad variada, cuya fecha marca de modo claro cada asiento reconstruido. Y si se hubiera de fijar un límite a la antigüedad *legal* del Registro, habría que hallar la inscripción de *fecha más antigua*, reconstruida o rehabilitada, y podríamos afirmar con estricta justicia que hasta esa fecha había llegado la custodia, la busca y la consulta de los libros hipotecarios.

Que si toda interpretación de las leyes debe inspirarse sobre todo en la razón práctica de las mismas y de los hechos humanos, el fundamento de la justicia es la buena fe, así como la ecuanimidad y la verdad.

ANTONIO VENTURA-TRAVESET Y GONZÁLEZ
Registrador de la Propiedad.