

Los comentarios al nuevo Reglamento Hipotecario de Ramón de la Rica ⁽¹⁾

Heme aquí con un libro entre las manos. Acaba de entregarme un ejemplar el autor y me veo perplejo, sin saber cómo comenzar. De Ramón de la Rica se ha dicho todo cuanto hay que decir y del Reglamento Hipotecario de 1947 se ha dicho muy poco. Hasta ahora ha sido juzgado con benignidad y la mayor censura consiste en observar omisiones. No es de extrañar se observen omisiones, algunas deliberadas, y otras por efecto de la rapidez en la redacción del articulado. En poco más de ocho meses se examinaron más de ochocientos artículos (fueron redactados dos apéndices que por razones que no son del caso dejaron de comprenderse en la redacción definitiva), y en los tres meses primeros varios destacados miembros de la Comisión redactora alternaban sus tareas con la refundición de la Ley. Además, la reforma de la Ley hipotecaria de 1944 carecía de tiempo suficiente de experimentación para fundamentar su reglamento en la doctrina de la jurisprudencia o en las dificultades puestas de relieve por la práctica. El trabajo descansó principalmente sobre la experiencia profesional y sobre la doctrina hipotecaria del Centro Directivo y de los comentaristas de las Leyes anteriores.

Aun así, las innovaciones introducidas, contadas por La Rica, pasan de 140 artículos nuevos. Las modificaciones, que constituirán la segunda parte del trabajo del autor, son más numerosas. Esperemos nos diga cuáles son y el juicio que le merecen. *A posteriori* se ven mejor las cosas, porque si la cultura, según frase feliz de un docto catedrático, es lo que persiste después de haberse olvidado lo que se aprendió, el olvido de las razones inmediatas determinantes del articulado obliga a considerarle en un nuevo aspecto más objetivo y mucho más cuando ha sido confrontado con el caso concreto, que a veces origina una mutación en los fundamentos. El temido caso concreto que puede dar al traste con las mejores intenciones teóricas.

(1) Primera parte. «Innovaciones.» Madrid, 1948

Por de pronto, de la observación del libro *por fuera*, me satisfacen dos cosas; una, la publicación del trabajo por el Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad, que de esta manera continúa la labor cultural iniciada por la extinguida Asociación, y que además sirve para conseguir una esmerada edición. Otra, el anuncio por el propio autor, al final de la Introducción, de su propósito de dar cima a una obra completa de exégesis total de la vigente Legislación inmobiliaria, precedida de un Tratado doctrinal. Nadie más indicado que Ramón de la Rica para publicar unos Comentarios exegéticos que sustituyan a los ya anticuados de Morell, como los de éste, en su tiempo insuperables, fueron necesarios ante la *caducidad* de los de Galindo y Escosura por la publicación de la Ley de 1909 y el Reglamento de 1915.

Cierto que los aficionados a los estudios hipotecarios disponemos de elementos de trabajo muy estimables, como acertadamente hace constar el autor en la Introducción de su libro, pero aún carecemos de unos Comentarios extensos referidos directamente a la Ley y a su Reglamento, con la debida concordancia, y comprensivos al mismo tiempo de la doctrina de la Jurisprudencia hipotecaria. La práctica diaria los está reclamando con urgencia. No es posible al profesional recluso en su Oficina disponer de una biblioteca seleccionada, de elevado coste y difícil traslado en los frecuentes cambios que nuestras carreras nos imponen a los Registradores y Notarios. Necesita una obra relativamente voluminosa que le sirva de orientación y guía o de confrontación con las opiniones propias. Si contiene citas para ampliar el estudio, mejor que mejor, y si está escrita con el estilo sencillo, claro y elegante, peculiar de Ramón de la Rica, su lectura nunca será tortura, sino regalo:

Con ese mismo estilo que se observa en todas sus obras, están redactados estos Comentarios al nuevo Reglamento hipotecario. Sin grandes disquisiciones doctrinales, con naturalidad, va señalando en cada artículo el fundamento doctrinal, los problemas que resuelve y los problemas que plantea. Limpiamente expone su opinión, clara y terminante. Ni busca ni retuerce los conceptos teóricos para aplicarlos a sus soluciones. Por el contrario, en sus soluciones se transparentan tan fielmente los conceptos rectores, que se afirman las ideas al conocer *el cómo* y *el porqué* de cada regla.

Divide su trabajo en VIII Capítulos, a saber: I Derechos inscribibles; II, Forma y efectos de la inscripción; III, Anotaciones preven-

tivas; IV Cancelaciones; V, Hipotecas; VI, Concordancia del Registro con la realidad jurídica, VII, Modo de llevar los Registros; VIII, Organización del Registro y Estatuto de los Registradores. Cada capítulo, a su vez, está dividido en diversos epígrafes, que designan la materia de que se trata. La busca es fácil y se determina con rapidez el lugar donde se hallan los artículos objeto de consulta.

De estar reflejado fielmente el criterio, el propósito o el pensamiento de la Comisión redactora, puedo dar fe como testigo de presencia. Es más, en algún caso concreto, me parece que La Rica reduce a opinión propia, tal vez por ausencia en la sesión correspondiente, lo que fué propósito colectivo. Por ejemplo; en el comentario del artículo 554 cree que cuando el Registrador no se halle al frente de la Oficina por ausencia legal, puede firmar la nota de suspensión o denegación al pie del documento en el lugar en que se encuentre, a cuyo fin se le remitirá el documento correspondiente. Esta opinión fué unánime y para evitar toda duda, se redactó el Modelo número XXI del Reglamento, que deliberadamente alude a una calificación sustantiva, de fondo, y no a un defecto formal como la falta de previa inscripción, presentación simultánea de títulos contradictorios, etc. En consecuencia, coincido totalmente con la opinión del autor de que cuando el obstáculo que impida la inscripción nazca de modo exclusivo del Registro, no contradice el espíritu ni la finalidad del precepto que el Sustituto suscriba la nota.

Como voluntaria o involuntariamente he tenido que ocuparme anteriormente de problemas relacionados con la hipoteca en garantía de rentas o prestaciones periódicas, titularidad registral de la mujer casada, efectos de las inscripciones de inmatriculación y desamparo de bienes hipotecados en la ejecución hipotecaria, ahora me parece necesario referirme brevemente a determinados artículos comentados por La Rica, que por su importancia son dignos de constante atención y de que reiteradamente se ponga de relieve su doctrina. Los demás no pueden ahora ser objeto de ninguna referencia.

Para La Rica el artículo 94 no merece una crítica demasiado favorable, aunque se limite a recoger decisiones de la jurisprudencia. Tres reparos principales opone: Que se corre el riesgo de provocar o fomentar otorgamientos imperfectos, que el inscribir derechos de validez insegura no está muy conforme con los postulados de nuestro sistema y que no se precisa el alcance exacto que tiene o puede tener el hacer

constar la falta de licencia marital. Siento discrepar de esta opinión. Doctrinalmente estamos todos conformes en que el Código civil, interpretado por la jurisprudencia judicial e hipotecaria, califica de acto anulable el otorgado por la mujer sin licencia marital. Esta calificación categórica, que no deja lugar a dudas, declara que el acto o contrato existe y que está sujeto a una causa de resolución, precisa, de plazo cierto aunque indeterminado en el peor de los casos (cuatro años, a contar desde la disolución de la sociedad conyugal). Los contratos sujetos a una condición resolutoria son inscribibles, algunos en peores condiciones por su naturaleza o por tener mayor plazo la causa de la resolución.

Las circunstancias especiales de ausencia voluntaria o forzosa, que motivaron nada menos que la reforma del Código civil, y la situación de la mujer abandonada a sus propios medios, generalmente escasos e insuficientes para atender a las necesidades de sus hijos, merecen protección de las leyes sin obligarla a gastos y dilaciones posiblemente superiores a sus fuerzas. En el Norte de España conocemos de cerca estas situaciones, así como las dificultades en obtener las licencias en documento auténtico, muchas veces insuficiente por ignorancia, de los otorgantes o de los autorizantes, de las circunstancias de hecho y de derecho; a veces llega una carta con la licencia y la conformidad, anunciando un documento que no llega o llega mal redactado y la solución urge con caracteres agudísimos. Son circunstancias de hecho, que pesan más que las consideraciones jurídicas, sobre todo cuando los adquirentes conocen el caso y conocen la licencia, que oficialmente no puede admitirse, y están seguros de su adquisición. No puede mirarse mal un otorgamiento tan claro, a pesar de su imperfección aparente, y menos sobrestimar la validez insegura de derechos perfectos en el fondo, que la práctica ha demostrado ser perfectamente válidos y eficaces.

Las inscripciones que anuncian ¡Alerta! ¡Peligro!, no son peligrosas; el peligro está en lo desconocido. Las causas de resolución explícita conocidas, que correctamente explica La Rica en sus consecuencias, no tienen por qué privar de la inscripción a los contratos donde consten. Por el contrario, son admitidas sin vacilaciones. No deben repudiarse las aplicaciones del artículo 94 por supuestos males. Se trata simplemente de una acción resolutoria puesta en el juego normal de la publicidad, provechosa y que la práctica ha enseñado ser inocua.

Pasemos al procedimiento para el ejercicio de acciones reales pro-

cedentes de derechos inscritos. Titubea la doctrina respecto al encuadramiento procesal. Proceso de ejecución, proceso de intimación, proceso montado a dos vertientes, procedimiento especial. No importa el nombre. Atengámonos a los hechos, pero descartando en todo caso el concepto de acto de jurisdicción voluntaria. Es evidente que el Reglamento llega a las últimas consecuencias: al alzamiento del detentador o usurpador, como afirma certeramente La Rica. Es también evidente que el procedimiento tiene dos fases perfectamente diferenciadas. La primera, que concluye al dictarse el auto acordando la práctica de cuantas diligencias sean necesarias para la plena efectividad del derecho inscrito; fase de intimación, jactancia y ejecución, todo en una pieza. La segunda, que se inicia con la presentación de la demanda de contradicción y concluye con esa sentencia especial que no produce excepción de cosa juzgada; en esta fase hay verdadero proceso de cognición, con mayores o menores especialidades. Pero en la fase primera, en la que *"no es preciso formar la convicción del Juez"* (preámbulo de la Ley), el Juez obra automáticamente desde que se presenta el escrito en forma legal, la certificación registral y el título inscrito, únicos documentos que puede examinar por similitud con lo dispuesto en el artículo 131, regla 4.ª, para conocer si se cumplen los requisitos legales, y si están cumplidos *adoptará* (imperativo) las medidas precautorias propuestas y emplazará al contradictor o perturbador. Salvo que se formule demanda de contradicción o que los emplazamientos se hayan hecho por edictos y en este último caso cuando el Juez se cerciore que se han cumplido los requisitos para dar paso a la ejecución (1), *dictará* (imperativo otra vez) auto acordando la práctica de cuantas

(1) A mi juicio, los requisitos legales son cuatro: 1.º Que la persona que incoe el procedimiento sea titular registral. 2.º Que el derecho inscrito sea susceptible de engendrar acciones reales. 3.º Que el asiento esté vigente sin contradicción alguna, y 4.º Que se presenten los documentos exigidos por la Ley y el Reglamento y que éstos contengan las circunstancias requeridas especialmente. Como muy esencial destaca la determinación del contradictor o perturbador. Respecto al requisito 3.º cree La Rica que la anotación de demanda, en ciertos casos, pone en entredicho la vigencia de la inscripción. Hay que aclarar que sólo *respecto al anotante*, porque esta anotación creo que no contradice el derecho ni la vigencia del asiento respecto a cualquier otro perturbador y que contra este perturbador, persona distinta del anotante, puede iniciarse el procedimiento. Lamento no ser ésta ocasión propicia para estudiar si la prescripción puede o no declararse en este procedimiento. Una declaración de prescripción que no produce excepción de cosa juzgada yo no la concibo. Pero tampoco me parece fácil exigir del contradictor que tenga a su favor sentencia firme donde se reconozca esta prescripción.

diligencias sean necesarias para la plena efectividad del derecho inscrito, incluso el lanzamiento de la finca, si procediere.

El artículo 137 del Reglamento ha ampliado el plazo de comparecencia cuando el emplazamiento se practicara por edictos. Únicamente en este caso, que debe ser mirado con cierto recelo por su efectividad casi nula, se autoriza al Juez a practicar diligencias para mejor proveer (1) en plazo no superior a un mes. En los demás casos de emplazamiento, el procedimiento es tajante y rectilíneo. Se quiere cortar la perturbación rápidamente, por virtud del asiento y de la titularidad registral. La Rica enfoca perfectamente el problema y me solidarizo con sus conclusiones relativas a la enorme potencia procesal y ejecutiva del procedimiento.

Tampoco debe omitirse una referencia a la nota marginal del párrafo segundo del artículo 143. Su importancia especial equivale a la que tiene la nota prevenida en la regla 4.^a del artículo 131 de la Ley. Su juego y efectos es el mismo. ¿Puede ser conveniente la presentación en el Diario del mandamiento, como pretende La Rica? La certificación de cargas del artículo 131 no es objeto de presentación y su finalidad se ha cumplido satisfactoriamente. No creo que un retraso en el despacho de la certificación, que tiene marcado su plazo reglamentariamente, pueda constituir un perjuicio para el ejecutante. Este no tiene más derecho que el cobro de su crédito y la intervención en el procedimiento, desamparo, pago u oposición del tercer poseedor no afectan a este derecho en términos de perjuicio (la oposición del tercer poseedor tendría origen en derecho del deudor anterior). Por lo tanto, no es una cuestión de prioridad y es indiferente la demora en el despacho de la certificación y extensión de la nota, aun cuando con ello se diere lugar a la intervención en el juicio de otra persona. En el Registro deben evitarse asientos de dudosa significación y valor, sin justificación práctica.

(1) Estas diligencias están limitadas a comprobar si se han cumplido los requisitos de la ejecución que se han precisado en la nota anterior. Como es muy difícil que un contradictor o perturbador de hecho, conocido del titular registral, no tenga domicilio conocido, la hipótesis del artículo 137 pocas veces se dará en la práctica. Pero si se da, las diligencias para mejor proveer han de ir encaminadas a evitar un despojo inicu por desconocimiento del presunto perturbador y a que llegue a conocimiento de éste la iniciación del procedimiento. Es decir, que en este caso el Juez debe intervenir, debe dejar de obrar automáticamente, pero al solo efecto de evitar un despojo, como, por ejemplo, en el caso de una ausencia corta que se intenta aprovechar con propósitos ilegales.

Relacionada con esta nota apunta La Rica una duda que a mi juicio no permite el Reglamento. La de que si cuanto dispone el artículo 233 es aplicable a todo procedimiento ejecutivo o si por el contrario, está limitado al judicial sumario hipotecario. Es bien elocuente lo preceptuado en la regla segunda del artículo 175, con referencia expresa al artículo 233 y la similitud de situaciones, tan perfecta que no autoriza más interpretación que una; es aplicable *en todo caso* cuanto dispone el artículo 233. Quien ordena la cancelación es el Juez, el cual debe tener en los autos los elementos de juicio suficientes para determinar los asientos que se han de cancelar y los que han de seguir vigentes. El Registrador no puede, por sí, señalar estos asientos, que están bajo la salvaguardia de los Tribunales. Examinando también otros preceptos del Reglamento se llega a la consecuencia de que rectilíneamente se ha querido puntualizar que no es cometido del Registrador, sino de la Ley, Reglamento o Juez, el señalar los asientos objeto de la cancelación.

Por no alargar excesivamente este comentario a los Comentarios de La Rica, no quiero referirme más que a otra cuestión batallona: la fehacencia de fecha, anterior en un año al día en que se practique la inscripción, de los documentos acreditativos de la previa adquisición. Reconozco los motivos y razones de quienes sustentan opinión dispar, triunfante en parte en el Reglamento (la fecha de un año se quería referir a la del otorgamiento del documento inmatriculador y no a la fecha de la inscripción, lo cual era mucho más restrictivo y a mi juicio menos fácil de fundamentar teóricamente). Además de reconocer esas razones, las respeto, pero no las comparto. Siempre estuve en contra de esta restricción por cuestiones de principio, y mantengo mi postura.

Es inadmisble técnicamente que una Ley que con mayor o menor fundamento afirma que la propiedad no está inscrita en un 60 por 100, recorte los medios inmatriculadores, como acertadamente hizo notar Roca Sastre respecto la ley de 1944. Esta incongruente pretensión, ha sido afortunadamente desvirtuada, primero en el texto refundido y después en el Reglamento de 1947.

No es culpa nuestra si el Catastro es lo que es y no es lo que hubiera debido ser. Muy lamentable, pero es un hecho. Por eso el Registro no puede amparar la realidad de la existencia física de la finca, sino tan sólo la existencia jurídica. En esa vida jurídica de la finca doy tanta importancia al documento notarial como título civil, conforme con las

teorías más avanzadas civilistas, que opino qué escritura pública relativa a finca no inscrita en el Registro, debe determinar la inmatriculación de esta finca sin más trámites ni restricciones, aunque con las debidas garantías posteriores que imposibiliten la eficacia de simulaciones o de fraudes. La vida de la finca se comienza por un título perfecto, que reúne todas las garantías exigidas por el artículo 205 de la Ley, de esa Ley que a su pesar admitió la inmatriculación por este procedimiento, que eliminó el medio inmatriculador de la posesión y que, sin embargo, entre los requisitos exigidos no menciona para nada ese famoso año, de tan largo abolengo posesorio, que puede decirse es consustancial con la idea de la posesión. Precisamente en el momento en que la posesión es expulsada violentamente del Registro, se admite el hecho posesorio del año como sanatorio de un título que no está enfermo, año que no cuenta con precedentes en la legislación anterior tan discutida teóricamente, pero de tan indudables efectos prácticos, que bien puede decirse que la propiedad que busca al amparo del Registro, incluso en los casos de reconstitución, elige este medio inmatriculador como el más apropiado. Se arguyen fantasmagóricos peligros que no dudo pueden existir en contadas ocasiones, pero que ante la enorme cantidad de inscripciones practicadas y que se ajustan a la realidad, ni siquiera se perciben.

La limitación de efectos durante dos años a las inscripciones de inmatriculación, consignada en el artículo 207 de la Ley, considero es suficiente defensa para el problemático perjuicio de un posible dueño real. Este dueño real o titular de alguna acción de revocación, rescisión o resolución, así como los titulares de derechos reales que graven la finca inmatriculada, están garantidos durante dos años de que no surgirá el tercero hipotecario del artículo 34 de la Ley. Durante este tiempo, pueden instar los procedimientos legales más oportunos para que su derecho no quede perjudicado; si no lo hacen, allá ellos.

No suelen abundar los dueños reales extrarregistrales. Por el contrario, el comprador o heredero que inscribe, busca el amparo del Registro porque es dueño, porque quiere la mayor seguridad legal para su finca y muchas veces porque necesita usar del crédito hipotecario, acaso para satisfacer el precio de la adquisición. Este dueño real *de verdad*, con un título perfecto civil, de dos o de once meses de existencia, que esta circunstancia no añade ni quita valor a su título, se ve privado del acceso al Registro por una traba que, como toda restricción, no

puede extenderse a otros supuestos que los previstos y que debe ser interpretada restrictivamente porque limita lo preceptuado en el artículo 205 de la Ley. En una palabra: el dueño verdadero, de buena fe, se ve desamparado y tal vez en la imposibilidad de adquirir la finca que le conviene. Creo que el perjuicio es mayor que el mal supuesto que se ha tratado de evitar. La regla general es que el inmatriculante es dueño de verdad; la excepción reducida a un cálculo casi infinitesimal, es que no es el dueño. Es mejor perdonar a un culpable, que inculpar a un inocente, o mejor dicho, a innumerables inocentes. Y no una, sino muchas veces, le basta al acreedor la seguridad de inscribir su crédito, sin preocuparse de la limitación de efectos durante dos años, porque conoce la situación real y desprecia lo inexistente, por mucho que la Ley se cuide de pregonarlo.

Respecto si los testigos que han de aseverar la notoriedad pueden deponer o no su testimonio en la misma escritura objeto de inmatriculación, he de indicar que ilustres y estudiosos Notarios, algunos especializados en cuestiones hipotecarias, se inclinan por la afirmativa. Entre ellos se cuenta Ángel Sáenz, según categórica declaración en su conferencia pronunciada el día 2 de septiembre de 1947 en la Semana Notarial de Santander, de la que fui oyente.

Es costumbre, digna de elogio, terminar alguna vez los artículos que han de publicarse. Cuanto más largos son, más debía recordarse esta costumbre. Por eso termino y bruscamente, ante lo inagotable de la materia objeto del trabajo de Ramón de la Rica y una vez señaladas mis discrepancias con sus opiniones, tan ecuanímes y bien razonadas. Estas discrepancias, que tanto desmerecen al lado de sus valiosos comentarios, pueden estimarse dignas de consideración, no por ser mías, sino por reflejar el común sentir de otros profesionales que las comparten y que creen deben ser también divulgadas.

Queda abierto el ciclo de comentarios extensos a la nueva reglamentación hipotecaria y con una obra práctica, de excepcional valor, dada la calidad y cualidades del autor y su condición de redactor del Reglamento de 1947.

PEDRO CABELLO

Registrador de la Propiedad.

NOTA.—En el artículo «El abandono en la hipoteca», publicado en el número 238, marzo 1948, página 156, línea 32, dice: «adjudicación en el procedimiento sumario o sin asunción de deuda»; debe decir: «Adjudicación sin asunción de deuda».