

REVISTA CRITICA DE DERECHO INMOBILIARIO

DEDICADA, EN GENERAL, AL ESTUDIO DEL ORDENAMIENTO JURIDICO
Y ESPECIALMENTE AL REGIMEN HIPOTECARIO

Año XXIII

Diciembre 1947

Núm. 235

TEMAS DE INMATRICULACION (*)

Efectos de la inmatriculación y crítica de la reforma

SUMARIO:

Efectos de la inmatriculación:

- I.—Efectos normales de toda inscripción de inmatriculación.
- II.—Efectos especiales: Suspensión de efectos. ¿Es aplicable a todos los casos?
- III.—Opiniones de los tratadistas sobre el concepto del tercero.
- IV.—Estudio de la prescripción tabular y de la buena fe.
- V.—Conclusiones.

Crítica de la reforma:

- I.—Su impresión favorable.
- II.—Comentarios de los especialistas de Derecho hipotecario en obras y revistas.

La inmatriculación tiene la capital importancia de constituir la línea divisoria entre la propiedad inscrita y la no inscrita. No puede, por tanto, pretenderse que una propiedad que ha vivido fuera del Registro, en un régimen muchas veces de clandestinidad, pueda tener acceso a él con todos los honores. Esta es la razón jurídica de la *limitación de efectos* que todo asiento de inmatriculación lleva consigo, y claro es que, al tratar de efectos, se han de considerar comprendidos en dos grupos:

((*) Véanse los números 219, 223, 224, 226, 227, 229 y 232 de esta REVISTA.

I.—GRUPO PRIMERO. EFECTOS NORMALES DE TODA INSCRIPCIÓN, QUE, POR LO TÁNTO, SON APLICABLES A LOS ASIENTOS DE INMATRICULACIÓN.

1.º *Concordancia entre el Registro y la realidad jurídica.*—Todo derecho inmatriculado tiene una existencia y una extensión que se presumen exactas. Todo titular es un poseedor presunto de hecho (artículo 38 de la Ley actual).

2.º *Derechos no protegidos por el Registro.*—No son inmatriculables ni las menciones (art. 29), ni los derechos personales (art. 98), ni la posesión de hecho (arts. 5.º y 7.º), si bien esta posesión no es tan despreciable que no deba ser tenida en cuenta frente a titulares inscritos (arts. 36 y 41).

3.º *Extinción de los derechos inmatriculables.*

La prescripción.—Frente al titular se alza el espectro del poseedor, ese poseedor que la reforma arroja del Registro y luego le da beligerancia. Con arreglo al artículo 36, el titular no debe descansar en la presunción que de su posesión establece el artículo 35 de la Ley. Vea bien la finca, asegúrese de que nadie la posee, no tolere que el que la ocupaba siga en ella ni un día más, y sólo así podrá librarse del peligro de una prescripción que perjudique su dominio. Desde luego, la doctrina de la prescripción se ha aclarado bastante en relación con la Ley anterior, pero es incuestionable que el titular sólo estará seguro: 1.º, inscribiendo; 2.º, poseyendo de hecho.

Nulidad.—La inscripción no convalida los actos nulos con arreglo a las leyes. Esta nulidad no afectará al tercero adquirente a título oneroso y de buena fe, presumiéndose ésta, salvo prueba contraria. La protección no alcanza al adquirente a título gratuito (artículos 33 y 34).

4.º *Beneficio de prioridad.*—La inmatriculación impide inscribir títulos de igual o anterior fecha al inmatriculado, incompatibles con él (art. 17).

5.º *Adjetividad de la inscripción.* a) *Garantías de orden afirmativo.*—No podrá ejercitarse acción contradictoria del dominio de inmuebles inmatriculados sin la previa o coetánea demanda de nulidad o cancelación del asiento inmatriculatorio (art. 38).

La inmatriculación impide el embargo de bienes inmatriculados

cuando el procedimiento se sigue contra persona distinta del titular (art. 38).

Las acciones reales procedentes de derechos inmobiliarios inmatriculados podrán ejercitarse mediante el procedimiento que establece el artículo 41 de la Ley reformada contra los que no inscribieron sus títulos y se opongan al derecho inmatriculado o perturben su ejercicio.

b) *Garantías de orden negativo.*—Los documentos o escrituras relativos a derechos no inscritos sin la previa inmatriculación no podrán ser admitidos en los Juzgados, Tribunales, Consejos y Oficinas, salvo a los efectos fiscales o en caso de expropiación forzosa si han de perjudicar a tercero. Si el derecho consta inscrito, la prohibición procederá en todo caso (art. 313).

II.—GRUPO SEGUNDO. EFECTOS ESPECIALES DE LOS ASIENTOS DE INMATRICULACIÓN.

La Ley de 1909 admitió la suspensión de efectos en los asientos de inmatriculación que se verificaron en virtud de títulos otorgados por personas que hubieren adquirido el derecho con anterioridad a 1 de enero de 1909.

Desde entonces, esta aplicación de efectos suspendidos en los asientos de inmatriculación ha sido dogma de la inmatriculación.

Claro es que esta redacción dada al párrafo 4.º del artículo 20 de la Ley de 1909, al decir de Díaz Moreno (1), tiene de particular la falta de aplicación literal de dicha limitación a las enajenaciones y gravámenes que realice un dueño por adquisición anterior a 1 de enero de 1909 si tenía la previsión elemental de inscribir, conforme a la resolución de 30 de diciembre de 1909, el título anterior a 1 de enero de 1909 del transferente, antes que el del adquirente posterior a la citada fecha, en cuyo caso la inscripción de éste no se halla sometida de un modo expreso a la suspensión de efectos que el citado párrafo determina.

Mas como la inmatriculación, con arreglo a la Ley anterior, no se verificaba solamente por el procedimiento del párrafo 3.º del artículo 20 de la Ley, excepción hecha de los asientos de posesión que tenían una suspensión de efectos, primero por veinte años, y luego por

(1) Díaz Moreno: *Legislación Hipotecaria*, I, pág. 509.

la Ley de 13 de junio de 1927, de diez años, los demás asientos de inmatriculación, como los practicados por títulos de concesión administrativa, sentencia ejecutoria en juicio declarativo, etc., no tenían tal suspensión de efectos.

La Ley de 1932, al modificar la fecha tope y trasladarla a una posterior, ya no distinguió entre documentos anteriores a esa fecha y posteriores, otorgados por quien justificare la adquisición de su derecho con anterioridad a dicha fecha, y a todos les fué aplicable la limitación en cuanto a terceros, de los dos años.

En el mismo sentido se inspiró la Ley de 1934, que suprimió la fecha tope y exigió la constancia de la anterior adquisición, y a los asientos de inmatriculación practicados al amparo de la misma les fué aplicada la limitación de suspensión de efectos contra tercero hasta después de transcurridos dos años, contados desde la fecha de la inscripción.

La reforma ha ido más allá. Y el artículo 207, sin distinguir entre asientos de inmatriculación practicados a virtud de título público, o certificación de dominio, parece limitar los efectos de la inscripción en el sentido de que no surtirán efecto respecto de tercero hasta después de transcurridos dos años a partir de su fecha. Así lo expresa de modo categórico al afirmar que las inscripciones de inmatriculación no surtirán efecto respecto a tercero hasta transcurridos dos años desde su fecha.

El artículo 302 del Reglamento hipotecario actual, con relación a los documentos anteriores a 1 de enero de 1909, afirma que no tiene esta limitación.

Por tener una limitación de efectos durante diez años, constituyen una excepción a la regla general las inscripciones que puedan practicarse de expedientes posesorios cuya tramitación se haya iniciado antes de 1 de enero de 1945, ya que éstos pueden inmatricularse al amparo de la disposición transitoria 4.^a de la Ley. En igual caso, y en virtud de la propia disposición, se encuentran las inscripciones de posesión existentes a la publicación de la Ley. Todos estos asientos de posesión no se convertirán en inscripciones de dominio sino en los casos del artículo 399 de la Ley derogada y que en esto continúa vigente.

Sin embargo, nos resistimos a admitir la limitación de efectos en determinados casos especiales, como las inscripciones de concesiones ad-

ministrativas, ya que la especial naturaleza de ésta les hace regirse por preceptos especiales y no por la legislación civil general.

Resulta de lo expuesto que, como dice Jerónimo González (1), al tratar de la inmatriculación con arreglo al párrafo 3.º del artículo 20 de la Ley derogada: aunque la Ley no lo dice, este tipo de inscripciones se asimila a la de posesión, siéndole aplicables análogos preceptos. Si el tercero trae causa del titular según el Registro, el principio de publicidad le perjudica como en los casos ordinarios.

III.—¿Y CÓMO HA SIDO CONSIDERADA POR LOS DIVERSOS TRATADISTAS ESTA LIMITACIÓN DE EFECTOS?

Para Morell y Terry esta limitación es anómala, pero legal. Envuelve una especie de condición resolutoria, pues cabe que dentro de los dos años se inscriba la misma finca o derecho a nombre de distinta persona, o *sea del tercero cuyo derecho no se perjudica*. Parece que exige Morell, para que sea considerado tercero que éste inscriba desfigurando la finca. Transcurridos los dos años la inscripción se hace firme y eficaz contra todo tercero, *afirmándose igualmente los derechos fundados en la misma* (2).

La opinión de Morell nos suscita las siguientes consideraciones:

1.º Tercero es *el que inscribe*. Este *perjudica* a los que nos inscriben. Es tercero hipotecario.

2.º Tercero es *el que no inscribe*. Este *no perjudica* al que inscribió.

El primero, además de perjudicar, no es perjudicado.

El segundo no perjudica y sí es perjudicado.

Para hablar claro es preciso, por lo tanto, considerar los términos en que se expresa este efecto *en cuanto a* tercero, o *existiendo* tercero, o *que se extiende a* terceros. Entonces hay que considerar que si ese tercero es el que inscribió perjudica y no es perjudicado y el que no inscribió no perjudica y es perjudicado.

En cambio, cuando el precepto establezca que es *en perjuicio* de tercero o *contra* tercero o *frente a* terceros, entonces parece que deba referirse al que no inscribió, que es perjudicado.

Los que inscriben *no pueden nunca ser terceros perjudicados*, salvo el caso de que existan otros derechos inscritos preferentes.

(1) J. González: *Principios Hipotecarios*.

(2) Morell y Terry: Ob. citada, 1.ª ed., II, 384.

Hoy la Ley de 30 de diciembre de 1944 ha simplificado mucho el concepto y puede sintetizarse su contenido en esta forma:

1.º Desaparición de la definición del tercero; 2.º, conocimiento de quien sea éste por las garantías que el Registro le confiere; 3.º, equiparación de los términos "tercero" y "adquirente a título oneroso y de buena fe". Como afirmamos en nuestro trabajo en REVISTA CRÍTICA, sobre el "Tercero ante la Ley de 1944", cualquiera que careciese de algunas de estas circunstancias no gozará de las ventajas que la Ley ha concedido de una mayor protección a los derechos inmobiliarios inscritos.

En realidad, la expresión del artículo 207 de la Ley corrige la Ley de 1944 no todo lo feliz que fuera de desear. La Ley anterior decía que las inscripciones de inmatriculación del párrafo 3.º del artículo 20 no surtirían efecto *contra tercero... Este tercero era el perjudicado, el que no inscribió...* La Ley actual dice que no surtirán efectos respecto de terceros, con lo que quiere decir que no surten efectos *con relación a terceros*. Si es tercero el que adquiere después y no inscribe, la inscripción podrá no protegerle, pero no le perjudica durante los dos años citados; si el tercero es el que no inscribió, o sea el perjudicado, durante dos años la inscripción tampoco le protege, pero tampoco le perjudica y, pasados dos años, entonces sí.

Completaremos este rápido examen del concepto de tercero al que afecta la limitación de efectos de la inmatriculación, con la opinión de otros autores.

Los efectos no se producen nunca contra el inmatriculado, ya que para Roca no es tercero, a diferencia de lo que opina Villares Picó y Uriarte Berasátegui (1).

Para Jerónimo González si el tercero trae causa del titular, según el Registro, el principio de publicidad le perjudicará como en los casos ordinarios.

Conviene recordar a este respecto la doctrina de la sentencia de 28 de junio de 1941, que estableció que antes de transcurrir los dos años citados, ni el que inscribió primeramente ni el que lo hizo después, basándose en la primera inscripción, pueden ostentar ningún derecho

(1) Véase: Roca Sastre, *Derecho Hipotecario*. Uriarte Berasátegui, *trabajo citado*. Jerónimo González, *Principios Hipotecarios*. Villares Picó, obra citada. Cossio, ob. cit.

fundado en la inscripción, frente al que aleguen los demandantes, que tienen la condición de terceros.

Para Roca no es el titular de mejor derecho o real, frente al titular inmatriculante o aparente, sino el adquirente del titular inscrito que lo sea a título oneroso, de buena fe y haya registrado su adquisición.

La existencia, por tanto, de la limitación de dos años envuelve, como dice la resolución de 26 de junio de 1936, una verdadera condición resolutoria que afecta, durante ese período de tiempo, a los posteriores adquirentes.

Para Roca Sastre, en relación al titular inmatriculante, la protección registral no actúa por faltarle uno de los requisitos para tal protección y es el haberle transferido el derecho "persona que en el Registro aparezca con derecho para ello".

Villares Picó estima que el artículo 1.473 del Código civil surte efectos en los casos de inmatriculación aunque no hubieren transcurrido los dos años desde la fecha, opinión que impugna López de Haro en sentido contrario. Lo bien cierto es que, según sentencias de 13 de mayo de 1908, 29 de noviembre de 1928 y 31 de octubre de 1929, el artículo 1.473 del Código civil debe prevalecer siempre sólo en los casos de buena fe.

Villares Picó, con relación a toda esta materia y en su obra "Efectos de la inscripción", sintetiza su opinión en la forma siguiente:

"El tercero, al que perjudica las inscripciones de inmatriculación, es el que tenga *mejor derecho* en virtud de un *título anterior* a la fecha de la inscripción primera. Estas inscripciones, hasta transcurrir dos años, producen los mismos efectos que la posesión. Transcurridos dos años, los inscribientes pueden excepcionar a aquellos terceros de mejor derecho esta prescripción especial existente en la Ley Hipotecaria. Abundan en este criterio las sentencias de 2 de marzo y 26 de mayo de 1912, 13 de enero de 1916 y 25 de enero de 1917. El inscribiente primero no será tercero hipotecario como los que onerosamente adquieren de él, pero será dueño por prescripción hipotecaria que convalidó su situación. Esta opinión de Villares nos recuerda la teoría de la prescripción tabular. La exposición de motivos de 1869, con relación a las inscripciones análogas de posesión, dijo que los derechos en ellas contenidos quedan a salvo hasta que la prescripción convalida el del que inscribió. Y es que el derecho del inmatriculante está amenazado del ejercicio de una acción reivindicatoria fundada en un título

mejor que el del inscribiente hasta transcurrir los dos años. Para Villares Picó, en contraposición a López de Haro, las inscripciones de inmatriculación producen desde su fecha los efectos de preferencia del artículo 1.473 del Código civil."

Alfonso de Cossio estima que, según el párrafo último del artículo 34, las primeras inscripciones no confieren a su titular la cualidad de tercero hipotecario (en cuanto falta el requisito de haber adquirido de quien, según el Registro tenía facultades para ello, que exige el artículo 34 de la Ley Hipotecaria) y, por lo tanto, nunca puede beneficiarse de la fe pública registral. Lo que ocurre es que los que adquieran de él, según el Registro, y reúnan las condiciones pedidas por el artículo 34, no consiguen tampoco la cualidad de terceros hipotecarios sino después de dos años a partir de la fecha de la inscripción, no beneficiándose hasta entonces de la fe pública.

Para nosotros, pese al estruendo que sobre toda la materia de los efectos de inmatriculación se ha promovido, la materia debe debatirse en un ámbito de sincera eficacia de la inmatriculación que reúna el carácter de atractiva para cuantos en ella intervienen.

Es inútil, por lo tanto, debatirse en una interpretación forzada del concepto del tercero enlazando unos preceptos con otros para llegar a la conclusión de excluir del ámbito de la protección registral a algunos de los que en ella intervienen.

IV.—PARA SENTAR IDEAS CLARAS Y DE EFICACIA INDUDABLE EN LA PRÁCTICA HAY QUE PARTIR DE LA BASE DE DOS PRINCIPIOS: A), EL DE LA PRESCRIPCIÓN TABULAR, Y B), DE LA BUENA FE.

Con relación a la prescripción tabular, el titular, según Wolff, puede impugnar la contradicción entre la situación inscrita y la real. Si omite hacerlo durante cierto tiempo, su silencio hace triunfar el Registro inmobiliario; el titular pierde su derecho por callarlo, la apariencia se convierte en realidad. Sobre esta consideración jurídica se basa la institución de la usucapión, según Registro, o usucapión tabular, desarrollada en Austria y en Hesse (1). Y es que, como dice Jerónimo González, es necesario poner en el telar los antiguos conceptos y estudiar pacientemente materias como la llamada posesión tabular y pres-

(1) Wolf: *Derecho civil*.

cripción *contra tabulas* apenas desbrozada en nuestra técnica hipotecaria (1).

Con relación a la buena fe, ya la Ley 109, título XVI, libro 50 del *Digesto* consideró que era comprador de buena fe "el que ignoró que la cosa era ajena o creyó que el que la vendió tenía derecho para venderla, por ejemplo, que era tutor o procurador".

Y esta ignorancia, esta *buena fe*, elevada a la categoría de principio, ha sido estudiada de modo magistral por Jerónimo González, que hace resaltar el hecho de la relación que tiene con la prescripción, la posesión y la adquisición a título derivativo, dando lugar a que en determinadas circunstancias, en ocasiones, se confirme el error del adquirente, que ha creído en la exactitud del asiento hipotecario, y en otros términos se protege su buena fe en perjuicio del verdadero derechohabiente. Mas esta protección carece de base cuando el que la alega conocía la inexactitud o deficiencia del Registro y lejos de haber sido inducido a error por sus declaraciones trata de conquistar la ventajosa situación del titular inscrito (2). Lo difícil es determinar la zona en que la carencia de buena fe, en unión con la desarmonía del Registro y la realidad y la falta de fuerza probante de la inscripción, colocan al tercero en una situación de inferioridad y exponen el derecho inscrito a los embates de las acciones de impugnación ejercidas por el verdadero titular.

V.—BASÁNDOSE EN ESTOS DOS PRINCIPIOS BÁSICOS LLEGAREMOS A LAS SIGUIENTES CONCLUSIONES:

Primera. Es requisito inexcusable, para gozar de la protección registral en todo caso de inmatriculación, la existencia de *buena fe*, principio que ha sido reconocido en sentencias de 9 de julio de 1900, 13 de mayo de 1903, 23 de marzo de 1906, 14 de octubre de 1905 y 13 de mayo de 1908, entre otras. La nueva Ley sienta este principio en los artículos 34, 35 y 36.

Segunda. Es preciso en todo caso de inmatriculación, conceder, de momento, plena eficacia a la inscripción, practicada con valor análogo a las que no tengan suspendidos sus efectos, con relación a de-

(1) J. González: *El actual derecho inmobiliario español*. REVISTA CRÍTICA, 1943.

(2) J. González: Ob. cit.

terminados extremos: facultad de transferir (art. 20), prioridad con relación a título de igual o anterior fecha (art. 17), etc., y aun los efectos del artículo 1.473 del Código civil, en lo que coincidimos con Villares Picó.

Tercera. La suspensión de efectos se limita, pues, a la posibilidad de la anulación de la inscripción, aun en caso de buena fe, por la existencia de un derecho preferente.

Cuarta. La protección del Registro, una vez transcurridos dos años, debe alcanzar no sólo al posterior adquirente a título oneroso, como dice Roca, por estar comprendido en la letra del artículo 34 de la Ley, sino al mismo primer inscribiente, que de otro modo no gozaría de ventaja alguna en inscribir su derecho, y esta protección al primer inmatriculante se basa, si no en la letra del citado artículo 34, sí en la especial prescripción establecida por el transcurso del plazo de dos años, según afirma Villares Picó, y la jurisprudencia que queda citada.

Quinta. Este plazo de dos años es una verdadera prescripción tabular, que lleva consigo el fenecimiento de todos los derechos, en contradicción con los registrados de buena fe.

Sexta. Son perfectamente inútiles las interpretaciones que sobre el concepto del tercero se han dado, ya que hay que considerar no sólo al tercero hipotecario, sino al civil, y a ambos perjudica el asiento practicado.

Séptima. Aun en el caso de doble inscripción de una finca bajo números distintos, el principio tiene su plena eficacia por la protección que el Registro prestaría al primer inscribiente. No obstante, remitirse al artículo 313 del actual Reglamento, al juicio declarativo correspondiente.

Octava. Para que proceda la acción reivindicatoria, siempre dentro del plazo de dos años, son precisos: El dominio en quien la ejerce, su prueba la posesión en el demandado y la identificación de la cosa (sentencias de 17 de abril de 1909 y 24 de febrero de 1911, entre otras).

CRITICA DE LA REFORMA

I

¿Y qué opinión ha merecido y nos merece la reforma de la Ley de 30 de diciembre de 1944?

Ya la impresión que a todos mereció el proyecto de reforma del Código civil y la Ley Hipotecaria formulado por la Dirección General de Registros y remitido a la Junta del Colegio para su estudio e informe, fué, en general, favorable, limando aquellos puntos del proyecto que friccionaban las necesidades de la realidad.

Con respecto únicamente al punto que aquí nos ocupa, esto es, la inmatriculación, este proyecto tuvo el acierto de fijar que la inmatriculación tenía por objeto el mejor logro del paralelismo entre la realidad físicojurídica y el Registro; así como el haber usado por vez primera en la técnica oficial la palabra "inmatriculación".

En este proyecto, como de todos es sabido, se establecía un único sistema de inmatriculación acoplado a la tramitación de las actas de notoriedad, tal y cual las regula el reglamento notarial.

Pronto se echó de ver la insuficiencia de este medio inmatriculatorio, y por ello el proyecto de Ley remitido a la presidencia de las Cortes estableció tres procedimientos: el título público de la adquisición, el acta de notoriedad y el expediente de dominio.

Sirven de exégesis a este proyecto las palabras del entonces Ministro de Justicia, Sr. Aunós, que decía: "que podrá discutirse doctrinalmente si debe o no admitirse un procedimiento de inmatriculación, pero ante la circunstancia de que todavía permanece apartado del Registro un gran porcentaje de la propiedad inmobiliaria, se ha juzgado conveniente mantener los dos tipos clásicos de inmatriculación tradicionalmente admitidos en nuestro Derecho: el judicial y el administrativo.

Se suprimió el expediente posesorio, ya que la posesión era expulsada del Registro, pero se mantuvo el expediente de dominio aligerado de trámites en forma insospechada y con competencia para los Juzgados municipales en las fincas de poca cuantía (inferiores a 5.000 pesetas). Aceptando también antecedentes jurídicos patrios, admitía el proyecto, como medio de inmatriculación, el acta de notoriedad es-

strictamente notarial. Finalmente, aunque el controvertido y discutido procedimiento inmatriculatorio del párrafo tercero del artículo 20 se estimó no ofrecía suficientes garantías, es lo cierto que, con general aplauso de todos y cada uno de cuantos vivimos y pulsamos el sentir de la generalidad de los propietarios españoles, el sistema fué mantenido.

El proyecto de Ley remitido a las Cortes, sin ser una obra perfecta, en punto a inmatriculación podemos afirmar que casi lo era, y hubiera sido de desear que no hubiera sufrido variación.

Sin embargo, es tan compleja, tan sutil, la materia de inmatriculación, que pasa inadvertida, o, mejor dicho, incomprendida, para muchos profesionales, incluso eminentes personalidades de la técnica jurídica.

Ello es debido al alejamiento de estos técnicos de la realidad, vida de continuo por Notarios y Registradores. Y no basta que la imaginación arbitre medios inmatriculatorios que se estimen casi perfectos si ellos no van impregnados de ese ambiente real que debe tener toda disposición legal que se pretenda tenga larga vida.

Lo contrario conduce fatalmente al olvido de un precepto-muerto desde su origen. Y nada resuelve el establecimiento de trámites que los propietarios, con su fina percepción estimen caros, dilatorios e imposibles de cumplir muchas veces. Lo que en realidad constituye un plebiscito no despreciable.

La Ley, tal cual ha quedado redactada, es indudable que ha pulido el procedimiento estrictamente notarial del artículo 205 (antes párrafo tercero del art. 20) al exigir una constancia de la fehaciencia del título del transmitente que aparte al detentador o al usurpador.

El procedimiento judicial del expediente de dominio, no ya tan práctico, tiene, sin embargo, la ventaja de la supresión de trámites; ello, empero, estimamos un error el no haberle concedido competencia a los Juzgados municipales, ya que los de primera instancia están muchas veces alejados del punto donde radican propietario y bienes.

En cuanto al acta de notoriedad complementaria del título público, tal cual la establece el artículo 199, letra b) de la Ley, ha suscitado las dudas que anteriormente quedaron expuestas y que hoy resuelve el artículo 298 del Reglamento.

II

Como es natural, la reforma ha sido comentada, y daremos una visión casi vertiginosa de cuanto de ella han dicho las primeras figuras del Derecho inmobiliario.

Angel Sanz, Notario de Madrid, en la *Revista de Derecho Privado*, hace resaltar que por vez primera aparece en la Ley la palabra "inmatriculación", empleada por la doctrina, tomándola de la terminología germánica (1).

Alfonso de Cossio, catedrático de la Universidad de Sevilla, dice en su "Lecciones de Derecho hipotecario" que no puede determinarse *a priori* hasta qué punto haya conseguido el legislador su propósito en la reforma, sino sólo después de un detenido examen de los preceptos reformados. Sin embargo, sería injusto cargar sobre sus autores todas las deficiencias que en dicha Ley pudieran señalarse. En tanto una revisión total de los conceptos del Derecho civil no se realice, todo intento de reformas del sistema hipotecario se hallará viciado por el mal de origen de nuestra Ley Hipotecaria (2).

Ramón Roca Sastre, en su "Crítica sobre la nueva Ley", al ocuparse del título público de transmisión afirma que es más sencillo, pero más limitado, y consiste en la transmisión de fincas. La reforma ha aclarado un punto antes dudoso: que deberá hacerse constar o acreditarse suficientemente el título adquisitivo del transferente; ello constituirá una rémora para la utilización de dicho medio. Después de recordar también que por vez primera en la Ley aparece la palabra "inmatriculación", hace resaltar la dualidad de medios inmatriculadores, unos para los particulares y otro para el Estado. Con relación al acta de notoriedad manifiesta que el hecho de que pudieran sufrir algunos intereses o clases no debe considerarse con razón suficiente para rechazarla. Asimismo hace resaltar el contraste del éxito del párrafo tercero del artículo 20 de la Ley anterior con el fracaso del expediente de dominio. También señala que el proyecto de la Ley admitía la competencia de los Juzgados municipales para la inmatriculación de fincas de valor inferior a 5.000 pesetas, y, en cambio, tal cual ha quedado redactada la Ley, seguramente no se acudiría a ellos.

(1) Angel Sanz: «La reforma hipotecaria», *R. Dro. Privado*, 1945.

(2) Cossio: *Lecciones de Derecho Hipotecario*.

Finalmente, hace resaltar en la nueva Ley que la inmatriculación se halla bastante obstaculizada, y esto, sobre todo en España, donde existe un 60 por 100 de fincas por inmatricular, es cargo grave para la reforma.

Roca Sastre, con su certera visión de los problemas, afirma que en este punto se padece un mal enfoque del mismo. El procedimiento de inmatriculación debe ser único, adornado de las necesarias garantías y tramitado y resuelto por el Registrador de la Propiedad, salvo cuando haya oposición de parte interesada, en cuyo caso resolverán los Tribunales de Justicia. Precisamente por tratarse de un puro problema de inmatriculación registral, sin que haya de autenticar ningún acto o negocio jurídico ni decidir ninguna contienda, lo más propio es que correspondiera al Registrador como Juez territorial, en funciones de jurisdicción voluntaria, la resolución de los expedientes inmatriculatorios. Los Jueces y Tribunales no acaparan toda la jurisdicción voluntaria, pues ésta, por ser en el fondo una intervención de la administración del Estado, en garantía de intereses meramente privados, aparece en España y en el extranjero repartida entre gran variedad de organismos, incluso administrativos. La actuación del Registrador de la Propiedad (como la del Notario), tiene el carácter de jurisdicción voluntaria, y es lógico, pues, que cuanto concierne exclusivamente a una finalidad inmatriculadora y no haya contención, corresponda a aquél entender en ella. Se dirá que entonces faltará la intervención del Ministerio fiscal, pero aparte de que la necesidad de tal intervención es discutible, no obstante no existe obstáculo para que éste intervenga en el expediente inmatriculador sustanciado en el Registro de la Propiedad (1).

Otros autores también han comentado la Ley nueva, y así Leonardo Cimián, en REVISTA CRÍTICA, al ocuparse de la inmatriculación, hace resaltar la tendencia a establecerse el paralelismo entre el Registro y la realidad jurídica, y cree ello es un punto de apoyo para lograr que el alza y baja de las fincas se lleve en los Registros como ya recomendaba la Ley del Catastro de 1906.

La Rica Arrenal también se ha ocupado, con la competencia en él proverbial, en REVISTA CRÍTICA, del tema de la reforma.

Alonso Fernández, en su interesante trabajo sobre la inmatriculación de fincas mediante el título público de su adquisición, señala los siguientes puntos interpretativos:

- (1) Roca: *La nueva Ley*, ob. cit.

a) Que si de un modo expreso no se excluye de la fe notarial lo que conste en el título con relación a la circunstancia de la anterior adquisición o título anterior, no será necesario que se acompañe ningún otro documento.

b) Que la prueba de la adquisición del transferente ha de hacerse de modo fehaciente, entendiéndose por fehaciente no la prueba en juicio, ni siquiera la prueba plena, sino su indiscutible autenticidad en cuanto a su fecha, como han declarado las resoluciones de 6 de octubre y 25 de noviembre de 1925. Estima fehacientes, además de los títulos públicos, los privados que hacen fe contra terceros a que se refiere el artículo 1.227 del Código civil. En cuanto al acta de notoriedad, entiende no es la del artículo 203 de la nueva Ley, sino la del artículo 209 del Reglamento notarial reducida a trámites más precisos.

c) En cuanto a los edictos, cree basta describir la finca y no insertar íntegro el asiento, y cree conveniente que se publiquen, además, en las aldeas o parroquias.

d) En cuanto a los efectos de la inmatriculación, afirma que surten: 1.º, los de los artículos 17, 24 y 41 de la Ley; 2.º, los del artículo 1.473 del Código civil; 3.º, que perjudica a los terceros con derecho adquirido posteriormente a su fecha, y que los efectos lo son con relación al tercero civil, y no, como cree Roça, al tercero hipotecario.

Bollain Rozalem admite cuatro procedimientos acordes con lo que queda dicho anteriormente: a) expediente de dominio; b) título público que exprese fehacientemente el título anterior; c) título público acompañado del título anterior, y d) título público acompañado de acta de notoriedad.

Nosotros, además de nuestro trabajo publicado en la *Revista General de Derecho* sobre "Visión conjunta de la reforma", en REVISTA CRÍTICA nos hemos ocupado de "El tercero en la Ley de 30 de diciembre de 1944", haciendo resaltar que ésta equipara los conceptos de tercero y adquirente a título oneroso de buena fe.

ANTONIO VENTURA-TRAVERSET Y GONZÁLEZ,

Registrador de la Propiedad.