

## TEMAS DE INMATRICULACION (1)

# La inmatriculación en el Reglamento Hipotecario de 14 de febrero de 1947

### S U M A R I O :

- I.—Desarrollo reglamentario de los preceptos legales de la reforma hipotecaria.
- II.—Procedimientos inmatriculatorios.
- III.—Procedimiento judicial.
- IV.—Procedimiento estrictamente notarial.
- V.—Procedimiento registral.
- VI.—Procedimiento mixto.
- VII.—Inmatriculación administrativa.
- VIII.—Doble inmatriculación.

### I.—DESARROLLO REGLAMENTARIO DE LOS PRECEPTOS LEGALES DE LA LEY HIPOTECARIA.

Con verdadera expectación—por qué no decirlo—era esperado el nuevo Reglamento Hipotecario, que había de desarrollar e interpretar o aclarar los preceptos legales en punto a la importantísima materia de la inmatriculación, que hoy ha alcanzado una importancia tal en la vida jurídica que difícilmente puede haber problema en esta materia cuyo interés le supere.

No ha defraudado, ello es cierto, las esperanzas de los que estimaban llegado ya el momento de madurez científica para sentar de una vez una norma clara, que finalizara el ciclo de interpretaciones y opiniones relativas a la materia.

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

Desde luego, la redacción dada a la Ley de 8 de febrero de 1946, en su corrección de estilo de la Ley de 1944, había limado ya muchos puntos aún en la penumbra o el claroscuro; pero corresponde a los autores del nuevo Reglamento, que ha comenzado a regir hace poco, el mérito de haber dado fin a todas las vacilaciones que a este respecto se habían presentado.

El título VI de él, que regula la *concordancia entre el Registro y la realidad jurídica*, abarca casi en su totalidad la materia de inmatriculación.

Ello no obstante, el artículo 12 contiene una referencia al artículo 205 de la Ley en punto a inmatriculación de deslindes judiciales o administrativos, que al parecer llevan como consecuencia la inmatriculación de los excesos de cabida que de ellos resulte.

## II. — PROCEDIMIENTOS INMATRICULATORIOS.

Conserva el Reglamento las líneas generales de la Ley en punto a los diversos sistemas inmatriculatorios: el judicial (arts. 272 al 284 y 287); el estrictamente notarial (art. 288 en cuanto al exceso de cabida, y art. 298); el registral (art. 298) y el mixto (art. 298), y la inmatriculación administrativa (comprendida en el art. 289).

## III. — PROCEDIMIENTO JUDICIAL.

Aplicable: a) Al propietario que carezca de título escrito, cuya exhibición o presentación no podrá exigirse cuando hubiere alegado no tenerlo (art. 288); es una aplicación del artículo 448 del Código civil y sale al paso de una exagerada interpretación del artículo 1.954 del mismo cuerpo legal. b) Al que tenga título que no pueda inscribirse por *cualquier causa*. Los defectos de titulación no son, pues, obstáculo para obtener la aprobación del expediente (art. 272).

La competencia corresponde al Juez de primera instancia del partido en que radiquen los bienes, y si radicari en varios, al correspondiente a la parte principal (casa-habitación, casa-labor o mayor cabida (arts. 273 del Reglamento y 210 de la Ley).

Los datos del escrito inicial no ofrecen nada nuevo sobre los usuales en esta clase de expedientes (art. 274).

Como novedad digna de ser alabada es la anotación preventiva

en el Registro de haberse incoado el procedimiento (art. 274). Realmente, aun no siendo asunto contencioso el expediente de dominio, puede envolver durante su tramitación el choque con otros derechos inmatriculables por procedimientos más breves que exijan la constancia en el Registro de la pretensión del actor, con todos sus efectos.

Aunque la presentación de las certificaciones del Catastro y Registro es preceptiva (art. 275), no obstante, pueden incoarse expedientes de fincas no catastradas, siguiéndose un procedimiento que recuerda el del feneccido artículo 494 del antiguo Reglamento Hipotecario de 1915 (art. 276).

Facilita la citación aplicando las normas de los artículos 262 al 283 de la ley de Enjuiciamiento civil, y esto permite, caso de resistencia por alguien, que el expediente siga su curso. En cambio, sienta como regla *necesaria* la citación de ciertas personas cuya intervención se juzga indispensable: a) Los cotitulares de una finca, cuando se pretenda inmatricular una parte indivisa (artículo 278). b) Los causahabientes, cuya justificación documental no precisa, extremo de capital importancia y que facilita grandemente esta intervención (art. 279). c) El Delegado de Hacienda en los expedientes relativos a bienes que procedan del Estado (artículo 280). d) El Ingeniero jefe del distrito forestal, cuando se trate de fincas próximas a montes públicos (art. 280).

Goza el Juez una gran libertad en la apreciación y proposición de las pruebas (art. 281).

La inscripción, finalmente, se practica con el testimonio literal del auto aprobatorio (art. 283).

Los efectos de la resolución judicial se retrotraen a la fecha de la anotación, que se convierte en inscripción (art. 283).

Sin embargo, la resolución aprobatoria no tiene el valor de cosa juzgada (art. 284).

Es aplicable el procedimiento a los excesos de cabida (art. 287).

#### IV. — PROCEDIMIENTO ESTRICITAMENTE NOTARIAL.

Para los excesos de cabida *sin título* no comprendidos en el apartado 5.<sup>o</sup> del artículo 298, se sigue la tramitación de las actas de notoriedad reguladas por los artículos 288 al 297, con aprobación del Juzgado.

Para la inmatriculación de fincas, el procedimiento está regulado por el artículo 298.

Comienza éste con un indulto general para toda la titulación notarial anterior al 1.<sup>º</sup> de enero de 1945 (fecha de la promulgación de la Ley de 1944), permitiendo su inmatriculación *aunque el derecho respectivo no conste en ningún otro documento.*

Es un acierto; trae el recuerdo de la fecha tope de nuestra clásica legislación hipotecaria y cancela toda la literatura jurídica del período anterior a la Ley de 1944 sobre si era o no exigible la justificación del título anterior por el transferente. Estas inscripciones excepcionales no precisan tampoco el trámite de los edictos (art. 298).

En nuestro trabajo sobre «Procedimientos inmatriculatorios» (1) planteábamos el problema de la inmatriculación a virtud de documento privado elevado a escritura pública, sin necesidad de que el adquirente transfiriera a su vez a un tercero. Hoy el problema queda resuelto (art. 298) siempre que estos documentos privados sean de fecha fehaciente anterior a la citada de 1.<sup>º</sup> de enero de 1945.

Ya con relación a los títulos posteriores a 1.<sup>º</sup> de enero de 1945 amplía y regula la doctrina del artículo 205 de la ley Hipotecaria y sienta, como no podía menos de hacerlo, la necesidad de que se justifique fehacientemente el título de adquisición del transmitente.

Con la sinceridad que caracteriza un juicio desapasionado de la reforma de 1944, justo es decir que a sus autores se les escapó, lo mismo que a los de la reforma de 1934, el detalle de exigir un mínimo de antigüedad al título anterior, ya que, de otra suerte, el adquirente de hoy, sin base alguna, podía ser el transferente del día siguiente.

Velando con acierto por la pureza del sistema, y acorde con el plazo fijado por el artículo 1.968 (núm. 1.<sup>º</sup>) del Código civil, exige que el documento en que funde su derecho el transmitente sea de fecha fehaciente anterior en un año, por lo menos, *al día en que se practique la inscripción.* ¿Mientras transcurre ese año, el documento puede ser anotado? Desde luego, sí, ya que el artículo 20 de la Ley preceptúa la anotación *cuando no se acrede que el*

documento fuera inscribible. Si durante la vigencia de esta anotación o de su prórroga se cumpliera el año exigido por el artículo 298, la anotación se convertirá en inscripción.

Este plazo de un año de la fecha de la adquisición anterior lo consideramos aplicable, aunque esta adquisición anterior se justifique por acta de notoriedad tramitada según el artículo 209 del Reglamento notarial, ya que la opinión contraria llevaría a la inmatriculación de adquisiciones recientes que se han querido evitar. La fecha de la adquisición que conste en el acta de notoriedad, para que ésta sirva para justificar la adquisición anterior, ha de ser de fecha anterior a un año a la de la inscripción.

Si la adquisición por el transferente es menor de un año, no vemos inconveniente en que complete ese año, justificando en esta singular prescripción a su vez el título de adquisición de la persona que transfirió al que transmitió el derecho al transferente. Es, empleando una frase ingeniosa, una verdadera justificación de la adquisición anterior a la adquisición anterior. Sería ello una exacta aplicación del número 1.<sup>º</sup> del artículo 1.960 del Código civil.

Como derivación del artículo 16 de la Ley permítese la inmatriculación de los títulos universales o singulares, sin descripción de los bienes a que se refieran, justificando la adquisición por el transmitente con anterioridad a un año a la fecha de la adquisición. Así, si A. adquirió el 16 de febrero de 1947 por compra privada unas fincas, fallecido A. el 1.<sup>º</sup> de mayo de 1947 y practicada inmediatamente la partición, ésta será inscribible el 16 de febrero de 1948, aunque de momento no lo sea.

Conserva, a pesar de la rígida interpretación de algún comentarista, que afortunadamente no ha prosperado, como documentos fehacientes, los privados de fecha fehaciente (art. 1.227 del Código civil).

Fija taxativamente cuáles sean las circunstancias que deben contenerse en tales documentos: 1.<sup>º</sup> Descripción de la finca. 2.<sup>º</sup> Naturaleza del acto o contrato. 3.<sup>º</sup> Nombres y apellidos del transferente y adquirente. 4.<sup>º</sup> Funcionario autorizante *en su caso*, dato que faltaría en los privados, y 5.<sup>º</sup> Fecha del documento, que debe ser fehaciente.

En el procedimiento estrictamente notarial, la justificación al Notario se hará por transcripción o relación suficiente hecha por

el Notario autorizante, en virtud de la exhibición de dicho documento.

No precisa, pues, hoy, a tenor del mismo artículo 298, presentar el título anterior, *aun siendo privado*, en el Registro, si el Notario lo transcribe o simplemente lo relacionase, y entendemos relacionado suficientemente aquel del que se transcriban los datos de las circunstancias de la adquisición anterior que antes hemos enumerado.

¿Y precisará una dación de fe expresa de haberse exhibido el título anterior? No la creemos necesaria por las razones que ya hemos apuntado en estos temas de inmatriculación (1).

Lo que está claro es que no precisa acompañar el documento complementario de la transmisión anterior, *aun siendo privado*, cuando se relaciona en el título.

Las circunstancias de la anterior adquisición constarán en la inscripción, y en ella se expresará, como hasta ahora se venía haciendo, que la inscripción se practica al amparo del artículo 205 de la Ley (art. 298).

Los edictos, *necesarios* en toda inmatriculación de documentos privados anteriores a 1.º de enero de 1945 elevados a escritura pública, o de títulos públicos posteriores a dicha fecha, han sido aligerados de requisitos. Ya no se pide la absurda inserción literal del asiento, inserción que nadie practicaba, sino sólo la constancia de datos esenciales. En lo demás subsiste el régimen anterior, salvo la exigencia expresa del modelo IV del Reglamento, de que los edictos sean presentados al *Diario* a su devolución.

El juicio que ha de merecer de los profesionales la reforma en este procedimiento estrictamente notarial es ciertamente halagador. Ha plasmado la realidad en medidas acertadas y ha suprimido cosas superfluas. Es de desear que las facilidades dadas se conviertan en arma de ingreso de la propiedad en el Registro.

Y es que, aunque a primera vista pudiera parecer obstaculizadora a la inscripción, la exigencia del transcurso de un año desde la fehaciencia del documento anterior ha dado—es inútil negarlo—un tono jurídico a la inmatriculación de que carecía con aquellas

(1) REVISTA CRÍTICA, diciembre de 1946, pág. 754.

titulaciones improvisadas de prisa y corriendo, que exigían a veces una antedepuración a su ingreso en los libros registrales.

El artículo 298 deja, como no podía menos de hacerlo, libre la acción ante los Tribunales por parte de aquellos que se crean con derecho a todo o parte de los bienes inmatriculados por este procedimiento.

Una excepción bien justa contiene el párrafo final del artículo citado y que tiene ya antecedentes en nuestro Derecho: el exceptuar de la limitación de dos años a los documentos anteriores a 1.º de enero de 1909. Veintiocho años de existencia los han purificado de cualquier impureza en su origen.

Cuatro casos clarísimos de inmatriculación de excesos de cabida contiene el artículo 298:

a) Los de linderos fijos o de tal naturaleza que excluyan la posibilidad de colindantes perjudicados; un solar que linde con cuatro calles por comprender toda una manzana; una finca lindante con varias carreteras, etc., siempre serán el mismo *cuerpo cierto* independiente de la cabida que obrara en el Registro erróneamente.

b) Los que tengan su base y justificación en datos catastrales. Recoge la doctrina de la Resolución de 23 de mayo de 1944, que ya comentamos en su lugar (1).

Claro es que para que proceda deben coincidir los linderos del Catastro con los obrantes en la inscripción de menor cabida.

c) Los excesos de cabida consignados en documentos anteriores a 1.º de enero de 1945 o en escrituras de ratificación de documentos privados anteriores a dicha fecha, o en títulos posteriores si el exceso de cabida se justifica por documento fehaciente anterior en un año a la fecha de la inscripción, o en las adquisiciones derivadas de un título universal en que el exceso se justifique también por documento fehaciente de igual antigüedad que el caso anterior.

d) Los que no excedan de la quinta parte de la cabida inscrita. Esto es, cuando *manteniendo los mismos linderos*, se le asigna un exceso de cabida que no supera el 20 por 100 de la cabida ya registrada y sin necesidad de justificación alguna. Cuando *no haya justificación del exceso de cabida y ésta supere ese 20 por 100 de aqué*

(1) REVISTA CRÍTICA, marzo de 1947, pág. 157.

lla, habrá de recurrirse a los trámites de los artículos 287 (expediente de dominio) o 288 (acta de notoriedad).

Saliendo al paso de habilidades más o menos jurídicas para encubrir agregaciones de tierras colindantes con el rótulo del exceso de cabida, el Reglamento (art. 298 citado) contiene una exigencia *indispensable*: que no haya duda fundada acerca de la identidad de la finca. Toda mutación de linderos coincidente con un exceso de cabida debe ser mirada con prevención.

#### V. — PROCEDIMIENTO REGISTRAL.

En la regla primera del artículo 298 no cabe el procedimiento registral; sólo en los casos de las reglas segunda, tercera y cuarta del mismo.

En todos estos casos las circunstancias esenciales—dice el Reglamento—se podrán acreditar con la presentación al Registrador del documento adquisitivo anterior, para que aquél haga constar en la inscripción que practique tal presentación.

A ello añade: «Cuando los documentos privados no estuvieren incorporados a algún Registro público, protocolo o expediente administrativo, ni se transcribiesen o relacionasen en el título presentado, se archivarán en el legajo correspondiente del Registro de la Propiedad. De ellos podrá expedir el Registrador certificaciones» (art. 342 del Reglamento).

Ha sido, pues, modificado el texto del antiguo 87 del Reglamento anterior, exceptuando de la presentación, cuando se relaciona o transcribe, el documento privado en la escritura. Ello ha sido acorde con lo propugnado por distinguidos comentaristas.

En los demás extremos es aplicable al procedimiento registral lo expuesto anteriormente para el estrictamente notarial.

Más amplia el área de la calificación del Registrador en este procedimiento, ya que debe alcanzar al documento anejo *que se acompaña*, exige una gran cautela en esta justificación, sobre todo para la comprobación de los datos esenciales a la anterior adquisición, ya que una experiencia ininterrumpida nos ha puesto de manifiesto que no siempre el documento acompañado cubre con exactitud los datos esenciales, muchas veces dispares con la misma

escritura (descripción diferente de la finca, discrepancia de nombres, fecha raspada y no salvada, etc., etc.).

#### VI.—PROCEDIMIENTO MIXTO.

En un trabajo nuestro (1) propugnamos, con la convicción que da la fe en la realidad, por el establecimiento de las actas posesorias notariales.

Alejada la posesión del Registro, velando por la pureza del sistema y como justificativas de un derecho dominical de mejor rango, hoy el nuevo Reglamento acoge y aclara la forma de extender las actas de notoriedad exigidas por el artículo 199, apartado b) de la ley Hipotecaria.

El feliz atisbo de Alonso Fernández (2), recogido por nosotros (3) se ve hoy plasmado en la realidad, restableciendo las cosas en su punto. Ha sido, a nuestro modesto juicio, uno de los mayores aciertos y de mayor importancia jurídica en nuestro Derecho inmatriculario.

«Las circunstancias esenciales de la adquisición anterior—dice el artículo 298—también se podrán acreditar por el acta de notoriedad complementaria, determinada en el apartado b) del artículo 199 de la Ley, y se tramitará con sujeción a lo dispuesto en el artículo 209 del Reglamento notarial.»

Remacha más aún el clavo (y perdóñese la frase) el mismo artículo al añadir: «El título público adquisitivo, acompañado del acta de notoriedad, será inscribible, conforme a lo prevenido en el artículo 205 de la Ley.

Mas dando aún mayor sentido de la realidad, permite la inmatriculación de la misma acta de notoriedad si el título de adquisición a ella incorporado no fuera público, si las fincas están amillaradas o catastradas a nombre del titular y si se han cumplido los requisitos de las reglas tercera y cuarta del artículo 203 de la Ley: a) Aseveración bajo juramento, por el interesado, de la

(1) «La inscripción forzosa». REVISTA CRÍTICA, 1934, pág. 108.

(2) «La inmatriculación de fincas mediante el título público de su adquisición». REVISTA CRÍTICA, 1945.

(3) «Temas de inmatriculación». Enero de 1947, pág. 8 de REVISTA CRÍTICA.

certeza del hecho. b) Presentación de certificaciones catastrales y del Registro.. c) Y notificación personal o por cédula a las personas que tengan algún derecho sobre la finca, a los titulares de los predios colindantes y al poseedor de hecho en las fincas rústicas, o portero o inquilino en las urbanas.

Los modelos V y VI del Reglamento aclaran suficientemente la materia, y de ellos se desprende:

- a) Que la fecha de adquisición alegada por el promotor del acta ha de ser superior en un año a la fecha de la inscripción.
- b) Que basta para la justificación de tal adquisición la presentación de dos o más testigos vecinos y propietarios del pueblo.
- c) Que éstos han de aseverar bajo juramento ser cierta tal adquisición.

Algunos han atisbado la posibilidad de que el acta de notoriedad conste en la misma escritura de transmisión bajo un mismo número del protocolo. Registralmente, no vemos inconveniente; notarialmente, el problema será resuelto por las prestigiosas figuras que tiene el Notariado.

En cuanto a la inmatriculación del acta de notoriedad unida a documento privado o adquisición, según el modelo VI del Reglamento, parece baste sólo la citación a los colindantes y al poseedor de hecho de la finca.

## VII. — INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA.

La inmatriculación por certificaciones de dominio no contiene novedad esencial con relación a los artículos 26 al 30 del Reglamento Hipotecario de 1915.

Unicamente resalta la constancia, como es natural, una vez expulsada la posesión del Registro, de que la certificación sea de *dominio*, y que se exprese el título de adquisición o el modo cómo fueron adquiridos los bienes, si se pudiere hacer constar esta circunstancia, pues a veces no es posible por lo inmemorial de la adquisición; extremos que hemos visto subsanar en la práctica por una información abierta por el negociado correspondiente de la Corporación para determinar aproximadamente las circunstancias de la adquisición, y certificando la autoridad con referencia a tal información.

En cuanto a la inmatriculación de concesiones administrativas de aguas, electricidad, minas, etc., además del expreso texto del artículo 31, las estimamos comprendidas en el artículo 299.

### VIII. — DOBLE INMATRICULACIÓN.

El caso de doble inmatriculación, previsto ya en el artículo 101 del Reglamento hipotecario de 1915, y desaparecido en la reforma de 1927, viene a plantearse en el artículo 313 del nuevo reglamento.

Sin embargo, éste se limita a propugnar el juicio de identificación por la constancia de la duplicidad de finca, reservando a los Tribunales el derecho a resolver la cuestión. No vemos, sin embargo, inconveniente en cancelar una de las inscripciones contradictorias por consentimiento de su titular (art. 40, letra d, y 82 de la ley).

El nuevo reglamento resuelve la existencia de asientos contradictorios al practicar la inmatriculación en forma análoga a los artículos 29 y 88 del mencionado reglamento (arts. 300 y 306).

Y en cuanto a la inscripción de derechos reales de fincas no inscritas, sigue una tramitación análoga a la del artículo 398 de la antigua ley Hipotecaria (arts. 301 y 312), aunque acortando plazos.

ANTONIO VENTURA-TRAVESET Y GONZÁLEZ.  
Registrador de la Propiedad.