

TEMAS DE INMATRICULACION (*)

Especialidades de la inmatriculación

SUMARIO:

III.—Especialidades por razón del negocio jurídico.

- a) *Negocios jurídicos entre vivos.*
 - Compraventa normal y con pacto de retro.
 - Derecho de retracto.
 - Compraventas especiales (en procedimiento de apremio).
 - Permuta.
 - Adjudicaciones en pago y para pago de deudas.
 - Donaciones.
 - Aportación a sociedad y adjudicación a su disolución.
 - División de cosa común.
- b) *Traslaciones de dominio por actos mortis causa.*
 - El derecho hereditario ¿es inmatriculable?
 - Herencia testada e intestada.
 - Adjudicaciones a albaceas.
 - Usufructos viudales.
 - Fideicomisos puros y condicionales.
- c) *Otros negocios jurídicos inmatriculables.*
 - Donaciones por razón de matrimonio.
 - Aportaciones de los cónyuges al matrimonio.
 - Heredamientos catalanes.

IV.—Las anotaciones preventivas en la inmatriculación.

Clasificación de los defectos a efectos de inmatriculación.

III.—ESPECIALIDADES DE LA INMATRICULACIÓN POR RAZÓN DEL NEGOCIO JURÍDICO.

a) En visión rápida, puesto que a los efectos inmatriculatorios no precisa hacer resaltar sino los rasgos característicos de cada

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

AL LECTOR.—Redactados estos temas de inmatriculación antes de la publicación del nuevo Reglamento Hipotecario, preferimos conservar íntegro el texto del trabajo, esto es, sin referencia al nuevo precepto legal, para dar al final una referencia crítica de las innovaciones que en punto a inmatriculación contiene aquél.

negocio jurídico en cuanto condicionen la inmatriculación, haremos una breve reseña de aquellos que pueden ser inmatriculados.

En primer lugar, hay que considerar el grupo de traslaciones del dominio por negocios jurídicos entre vivos.

De ellos, la compraventa normal, que en su mayor parte constituye la base de los contratos inmatriculables, no ofrece en realidad especialidad alguna. Únicamente la venta con pacto de retro, que cupo dudarse si podía motivar asiento de inmatriculación, ofrece la particularidad de ser inmatriculable aun cuando se consume con posterioridad a la inscripción. Así lo resolvió la resolución de 30 de noviembre de 1911, aplicable a una venta anterior a 1 de enero de 1909, fecha tope por aquel entonces.

Mayores dudas podría suscitar la posibilidad o no de registrar el derecho de retracto que se reserva el vendedor. Si estimamos que ello es una modalidad del contrato y no una participación del dominio reservada por el vendedor, trátase en realidad de la constitución de un derecho real (el de retracto, que dimana de la voluntad del adquirente), y por ello, y no con el carácter de mención, expresamente prohibidas hoy, debe hacerse constar en el registro.

En el grupo de compraventas especiales, las enajenaciones en rebeldía de un deudor—procedimiento de apremio por débitos a la Hacienda y judicial dimanante de juicio ejecutivo—ofrecen la característica de que no siempre es posible la justificación del derecho del transferente—el deudor apremiado—. Realmente debe exigirse la presentación de título del dominio al apremiado; pero sin contar con la natural resistencia de éste en gran mayoría de casos, el defecto estriba en la falta de titulación anterior. En estos casos la inmatriculación ha de lograrse bien por el expediente de dominio instado de oficio también en rebeldía del deudor, por no haberse presentado los títulos de dominio correspondientes, o bien recurriendo al acta de notoriedad complementaria de la escritura pública de transmisión.

La permuta no ofrece en realidad característica alguna, excepción hecha de la posibilidad de que, de realizarse a cambio de otro inmueble, éste no sea o no se quiera sea objeto de inmatriculación o inscripción. No hay precepto alguno que impida la inmatriculación solicitada por sólo uno de los adquirentes sin la del otro.

Las adjudicaciones en pago verificadas por escritura pública,

generalmente en pago de créditos hipotecarios, ofrecen sólo de particular, a efectos de inmatriculación, que en realidad esta modalidad sólo se puede dar en registros destruidos en los que no se pidió la previa reinscripción, ya que de otro modo la existencia de una hipoteca inscrita demuestra cumplidamente que no precisaba la inmatriculación por constar ya la finca inscrita.

Las adjudicaciones para pago de deudas hechas en herencia, concurso o quiebra, mediante documento notarial, también se rigen por la regla general, y, en el caso de herencia, el título de adquisición que hay que justificar es el del causante, ya que los herederos no son los verdaderos transferentes por entenderse que la finca pasa directamente del causante al adjudicatario, y así lo resolvió la resolución de 9 de febrero de 1887.

La adjudicación de bienes en juicio ejecutivo en virtud de auto judicial, en el caso del artículo 1.508 de la ley de Enjuiciamiento Civil, puede motivar inmatriculación si la finca, como es lógico, no consta previamente registrada. Así, el título inscribible, acorde con la resolución de 19 de julio de 1873, será el testimonio judicial correspondiente; pero su carácter de judicial no le exime de la necesidad de que conste fehacientemente el título de adquisición del transferente o ejecutado.

Ancho campo también ofrecen a la inmatriculación las donaciones, y no empece el que éstas no sean puras, sino condicionales o con reserva de usufructo, para que la inmatriculación pueda tener lugar. Únicamente cuando el transferente adquiere algún derecho (hipoteca en garantía de una pensión que se establezca o usufructos sucesivos a favor de dos cónyuges donantes) cabe discutir si tales derechos son o no inmatriculables. Desde luego la regla a aplicar será: que si el derecho concedido a los donantes dimana de la voluntad del donatario y no de una reserva del donante, y por lo tanto hay transmisión, el derecho podrá inscribirse. De otra forma, no, ya que las menciones están expresamente prohibidas.

Como negocios jurídicos dimanantes de la legislación mercantil, la constitución y disolución de sociedad cuando de ella se derivan transmisiones de inmuebles por aportación a la sociedad o adjudicación en pago del haber social, son dignas de ser estudiadas; pero en realidad sigue las reglas normales expuestas.

Respecto a la cesación de la proindivisión o comunidad de bie-

nes, cualquiera que sea su naturaleza declarativa o atributiva, según doctrina de la resolución de 5 de octubre de 1921, se aproxima a la venta o a la permuta. No parece, pues, que haya especial obstáculo para la inmatriculación de fincas a virtud de división material de bienes pertenecientes proindiviso a varias personas. Únicamente podría dudarse, en forma más aparente que real, sobre cuál sea el título del transferente que hay que justificar. Mas si se tiene en cuenta que en la división de cosa común parece, acorde con la doctrina citada, que los bienes pasan de los condóminos al adjudicatario, es lógico llegar a la conclusión de que habrá de justificarse fehacientemente el título de adquisición de los repetidos condueños.

b) Un segundo grupo hemos de considerar: las traslaciones de dominio por actos *mortis causa*. Y la primera dificultad a resolver es la de si en la actualidad el derecho hereditario puede ser objeto de inmatriculación.

El artículo 14 de la ley reformada impide practicar inscripción y por tanto asiento de inmatriculación del derecho hereditario cuando no se haga especial adjudicación a los herederos de bienes concretos, cuotas o partes indivisas de los mismos. Sólo podrá practicarse una anotación preventiva que no ofrece duda cuando los bienes ya constan inscritos. Pero ¿puede practicarse esta anotación, que sustituirá al asiento de inmatriculación no con el carácter de anotación de suspensión por plazo de sesenta días, sino como una anotación preventiva normal, caducable a los cuatro años de su fecha, acorde con el artículo 86 de la ley reformada? Opinamos que no. Y la razón es que la falta de previa inscripción constituye un defecto tal, que ni aun con la promesa de que el asiento que se practica sustituye al de inmatriculación puede evitar que tenga carácter de anotación por defecto, caducable a los sesenta días.

En compensación, el párrafo antepenúltimo del artículo 14 de la ley Hipotecaria plantea la duda de si podrá inmatricularse una finca a favor del heredero único, sea o no legitimario, cuando no exista ningún otro legitimario ni persona autorizada, según el título sucesorio, para otorgar la partición de la herencia. En realidad, el caso puede estimarse comprendido en el artículo 16 de la ley Hipotecaria actual, ya que el título de la sucesión heredita-

ría sería el testamento^{*} o la declaración judicial de heredero *ab-intestato*. Pero además de las certificaciones de defunción y últimas voluntades precisaría presentar, acompañando a la instancia, los documentos que justificaren de modo auténtico la inclusión en la sucesión de los bienes que se trataban de inscribir, y estos documentos serían al propio tiempo los justificativos de modo fehaciente del título de adquisición del causante.

Cuando se tratare de inscribir bienes y adjudicaciones concretas, el párrafo quinto del artículo 14 de la ley es concluyente: Deberán determinarse en escritura pública o por sentencia firme los bienes o parte indivisa de los mismos que correspondan o se adjudiquen a cada titular o heredero, y la escritura o la sentencia precisan además la justificación del dominio del causante.

No hemos de detenernos en las características de la inmatriculación a virtud de herencia testada o intestada, ni la a favor de los legatarios de bienes inmuebles, o en el caso de existir legatarios con derecho a anotación, puesto que sus características son las normales, aparte de la lógica justificación del título de adquisición por el causante.

En cambio, sí puede ofrecer dificultad la solicitud de inmatriculación a favor de los albaceas cuando a éstos se adjudiquen los bienes de la herencia faltos de la previa inscripción. El párrafo cuarto del artículo 20 expresamente manifiesta: «No será necesaria la inscripción a favor de tales albaceas», pero sí ante una falta de prohibición expresa cabe debatirse en la duda de si pueden o no inmatricularse. Desde luego, cuando los bienes de la herencia han de tener un fin determinado, previamente regulado de modo minucioso por el causante, en realidad lo lógico sería inmatricular a favor de éste, y de la inscripción que se practicare derivarían las de los respectivos adjudicatarios, acorde con los fines propuestos y sin la previa e intermediaria inscripción a favor de los albaceas. Pero a veces el albacea es un verdadero adjudicatario, y así se hace constar expresamente en las cláusulas pertinentes del testamento, y entonces no cabe negarse a la inscripción de esta verdadera adjudicación de carácter real que por las reglas de toda adjudicación debe regirse. La diferencia estribará en que en el primer caso habrá que inmatricular el título de adquisición a favor del causante (compra, herencia, permuta, etc.), y en el segundo, el

título de la adjudicación sería el que causara el asiento pertinente.

Dado el carácter de derecho real que el usufructo tiene y la necesidad de la previa inscripción del dominio para que pueda aquél registrarse, parece que los usufructos viudales, establecidos por el Código civil y las legislaciones forales, no pueden motivar asiento de inmatriculación *per se*.

En cuanto a los fideicomisos, la desaparición del artículo 14 de la antigua ley Hipotecaria, que ordenaba la inscripción de los fideicomisos a nombre de los fideicomisarios, parece llevar como primer efecto la permisión de la inscripción a favor del fiduciario. Este es el caso del fideicomiso condicional, estudiado por nosotros en REVISTA CRÍTICA, ante el Derecho positivo español y ante la jurisprudencia. En estos fideicomisos se está en el caso del artículo 72 del Reglamento hipotecario, y el derecho del primer heredero usufructuario es inscribible y, a nuestro parecer, inmatriculable, ya que el usufructo conferido implica además una obligación de transmitir. Respecto a los herederos fideicomisarios condicionales, instituidos en segundo lugar, pueden inscribir su derecho condicional y motivar inmatriculación. Cuando estos herederos no sean conocidos por no haber nacido, habrá que esperar que se produzca este hecho para practicar el asiento oportuno. Si los herederos instituidos, para cuando muera el usufructuario (*post mortem alterius*), premueren a aquél no transmiten derecho alguno, según la sentencia de 17 de marzo de 1934.

c) Para completar el cuadro de los negocios jurídicos en su relación con la inmatriculación haremos somera cita, en primer lugar, de las donaciones por razón de matrimonio; en segundo lugar, de las aportaciones por los cónyuges al matrimonio proyectado, según que se establezcan los sistemas de separación de bienes, comunidad o de sociedad legal de gananciales, y en tercer lugar traeremos a presente los heredamientos catalanes.

No ofrecen estas modalidades jurídicas, causantes en su caso de asientos de inmatriculación, característica alguna que les aparte de las reglas generales.

IV.—LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS EN LA INMATRICULACIÓN.

Solicitado un asiento de inmatriculación y presentado el título oportuno, entra en juego el principio de rogación, que pone en mo-

vimiento toda la máquina registral, especialmente la calificación, y como es natural todos los principios del Derecho inmobiliario, especialmente el de legalidad, que Dorta Duque enuncia de esta forma: «Sólo podrán inscribirse o anotarse en el Registro de la Propiedad aquellos títulos que reúnan los requisitos formales e intrínsecos de acuerdo con la legislación, lo que hará presumir la autenticidad, certeza y legalidad de los actos debidamente inscritos o anotados en sus libros y de sus mismos asientos, en tanto no se pruebe lo contrario, y nunca respecto de terceros de buena fe que tengan inscrito su derecho, salvo que en los mismos asientos aparezca la causa de su ineficacia.»

Al examinar el Registrador el título inmatriculable, y desde luego comprendiéndose en los defectos la doble modalidad de subsanables e insubsanables, puede atribuirle al título tres grupos perfectamente definidos de defectos:

Primer grupo.—El título adolece de un defecto insubsanable, independientemente de la previa o no previa inscripción (falta de capacidad del transmitente, nulidad del título, etc.). Procede denegar.

El título adolece de un defecto subsanable, que no tiene relación alguna con los requisitos esenciales de la inmatriculación (falta de un poder o de otro documento complementario cualquiera, etcétera). Procede suspender la inscripción pretendida, extendiendo en su lugar anotación de suspensión por plazo legal.

Segundo grupo.—El título que se pretende inmatricular no se acredita sea suscribible, con arreglo al artículo 205. Es el caso del párrafo segundo del artículo 20 de la ley: «Los Registradores harán anotación preventiva a solicitud del interesado, la cual subsistirá durante el plazo que señala el artículo 96 de la misma ley. No ha faltado quien, agarrándose a las palabras de la ley de 1944, «cuando en los documentos presentados no se expresaren las circunstancias esenciales de la adquisición anterior», ha pretendido afirmar que bastaba para la inmatriculación expresar dichas circunstancias aun por la mera afirmación de los interesados, llegando a la absurda consecuencia de que la ley de 1944 no había modificado la legislación anterior a este respecto. Sin embargo, la redacción dada hoy a la ley es suficientemente elocuente para llegar a la conclusión de que la mera y única afirmación del título anterior

no acompañada de una prueba fehaciente debe motivar anotación de suspensión.

Tercer grupo.—El párrafo segundo del artículo 20 afirma que los Registradores denegarán la inscripción solicitada en el caso de resultar inscrito el derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen.

Pero puede ocurrir que sin aparecer de modo claro una finca que de modo categórico se afirme que es la que se pretende inmatricular, ofrezca características tales que quepa dudar si es o no la misma. En este caso la resolución de 26 de marzo de 1927 autoriza para extender una anotación de suspensión hasta que se aclare si es o no la misma finca.

Como nota curiosa hemos de reseñar un caso vivido por nosotros en la práctica: un título inmatriculable, en el que el transferente manifiesta haber adquirido la finca por herencia de sus padres. Practicado el examen del Registro, se encontró que la finca constaba inscrita con descripción casi idéntica a la del documento, pero a virtud de otro título adquisitivo. Este título equivocado de la adquisición ¿cerraba el paso a la inscripción del documento? A los pocos días el interesado presentaba nueva escritura aclaratoria, en la que manifestaba que por padecer ataques de amnesia no recordó exactamente en el momento del otorgamiento el título de adquisición, produciéndose la confusión dicha.

ANTONIO VENTURA-TRAVERSET Y GONZÁLEZ

Registrador de la Propiedad.