

REVISTA CRITICA
DE
DERECHO INMOBILIARIO

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

Año XXIII

Enero 1947

Núm. 224

TEMAS DE INMATRICULACION (*)

Procedimientos inmatriculatorios

(Continuación.)

SUMARIO:

III.—Procedimiento registral:

- a) Documentos fehacientes para probar la anterior adquisición.
- b) Prueba posterior de la adquisición. Teoría de la confirmación y la convalidación.

IV.—Procedimiento mixto:

- a) Actas de notoriedad.
- b) Interpretaciones.
- c) Crítica.

V.—Inmatriculación administrativa:

- a) Examen en conjunto.
- b) Adjudicaciones de fincas a favor de la Hacienda pública.
- c) Expropiación forzosa.
- d) Certificaciones de dominio.
- e) Concesiones administrativas: Aguas públicas, minas, obras públicas, electricidad.

VI.—Inmatriculación de bienes de la Iglesia.

VII.—Inmatriculación por reinscripción.

III —PROCEDIMIENTO REGISTRAL.

- a) De modo expreso no regula la Ley este procedimiento, pero si se observa que el artículo 198 sólo exige el acta de notoriedad cuando en aquél no se acredite de modo fehaciente el título dispositivo del transmitente o enajenante, si bien es lo cierto que puede haber casos en que, no conteniendo el título público acreditado el referido extremo, el documento sea inscribible. Para ello basta aplicar el párrafo 2º del artículo 205 de la Ley reformada, en el que faculta al Re-

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

gistrador para tomar las circunstancias esenciales de la adquisición anterior de otros documentos presentados al efecto y distintas del título público inmatriculable. Como se puede apreciar, en este procedimiento el Notario no ha creado un título para su inmatriculación, sino que se ha limitado a la aplicación estrecha del artículo 174 del reglamento notarial, haciendo relación de los títulos de adquisición, por lo que, a falta de su presentación, afirmen los interesados bajo su responsabilidad. Y entonces surge, con líneas absolutamente precisas, un procedimiento inmatriculatorio cuya competencia radica exclusivamente en el Registrador, en funciones de Juez territorial. La constancia de modo fehaciente, de haber adquirido el derecho con anterioridad a la fecha de dichos títulos, se verifica ante el Registrador, que toma las circunstancias esenciales de la adquisición anterior de otros títulos distintos del principal y desde luego fehacientes.

Esta prueba ante el Registrador tiene, desde luego, una exclusión (censurable, a nuestro modo de ver): la prueba de testigos, admisible en el expediente de dominio y hasta cierto punto en las actas de notoriedad. Pero, en materia de prueba escrita, goza, a nuestro entender, el Registrador de una perfecta autonomía para juzgar con arreglo a la crítica racional y no con prueba tasada, la prueba escrita aportada por el transmitente. Es una verdadera función registral, en la que, como queda dicho, el Registrador actúa como Juez territorial, y conviene recordar que con ello no se hace sino aplicar la teoría general del procedimiento de inscripción en los libros del Registro, que, al decir de la resolución de 10 de abril de 1934, encuentra sus más fundamentales normas en la tramitación de los actos de jurisdicción voluntaria y no puede exigirse que la prueba aducida ante el Registrador se desenvuelva en forma contradictoria, sino que ha de ser practicada en documentos y manifestaciones que sean garantía suficiente de la legalidad del acto inscrito y de su autenticidad frente a tercero.

El procedimiento registral de inmatriculación sigue las normas generales de rogación, calificación, inscripción, a los que se agregan, basados en el principio del consentimiento, la certeza de que el titular es el verdadero dueño, a virtud de otros documentos, acogiéndose al principio *nemo dat quod non habet*.

Ya Díaz Moreno afirma que frecuentemente en el Registro es necesario acreditar un hecho o circunstancia, sin cuya realización no se tiene por perfecto e inmediatamente inscribible un título, y se llaman

documentos complementarios de los principales los que se emplean para aquel objeto. No son, por tanto, títulos, porque en ellos no funda su derecho la persona a cuyo favor ha de hacerse la inscripción.

La inmatriculación, en el procedimiento estrictamente registral, se reduce a la aportación y examen o calificación de estos documentos complementarios presentados.

Al discutirse la Ley de 1909 en el Senado, se planteó la duda de qué alcance tendría este examen, y el Sr. Lastres decía, contestando al Sr. Tormo: "El Registrador no tendrá que apreciar con criterio propio el documento anterior justificativo del derecho del transferente. Examinará el título y verá si reune las condiciones del Código civil, y si no tiene estas condiciones y no le merece fe, el Código civil determina lo que es documento fehaciente, y si es uno de éstos se estimará aplicable la Ley."

¿Y cuáles son estos documentos fehacientes?

En un principio, los privados no se estimaron fehacientes; sin embargo, el artículo 87 del reglamento, recogiendo la doctrina de un trabajo del Registrador D. Miguel Poole en la Junta Central de la Asociación de Registradores (1), admitió como fehacientes los privados a que se refiere el artículo 1.227 del Código civil.

Morell y Terry admite como documento fehaciente, los documentos privados y las particiones privadas con nota de haber satisfecho los derechos reales; las manifestaciones de bienes hereditarios con igual nota; en cuanto al Catastro, si acredita la inclusión en el mismo, fundándose, como debe ser, en documento aún no liquidado, a pesar del precepto que exige esta liquidación, ha de estimarse también como documento fehaciente a los efectos del artículo 87 del reglamento.

La Ley de Ultramar consideraba fehacientes las escrituras de arrendamiento de los diez últimos años, en las cuales se hiciere mención del título universal, las diligencias judiciales de posesión, apeo o deslinde y las sentencias en los interdictos.

La Orden de la Dirección de Registros de 30 de diciembre de 1909, que admitió la justificación del título del transferente mediante documentos fehacientes, dió origen a una variada jurisprudencia, de la que hemos de citar la resolución de 22 de marzo de 1911, según la

(1) Miguel Poole: «De la posibilidad de normalizar la titulación de la propiedad no inscrita». Memoria de la Junta Central de la Asociación de Registradores de la Propiedad de España, 1913.

cual las adquisiciones comprendidas en el artículo 21 de la Ley Hipotecaria exigen la presentación del título universal, el documento que justifique habersele sido transmitido el derecho, el fehaciente que justifique que se hallan comprendidos en éstos los bienes que se traten de inscribir, y, para justificar los transferentes su derecho, un documento del que expresamente resulte la adquisición de las fincas o inmuebles transmitidos.

Nosotros, en nuestro trabajo sobre la actual práctica jurídica en la inmatriculación, al amparo del párrafo 3º del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, citábamos la resolución de 4 de marzo de 1868, según la cual el hecho del fallecimiento determinaba en las sucesiones hereditarias la fecha de la adquisición, y por lo tanto ésta es la que hay que tener en cuenta para saber cuándo adquirió su derecho el transferente. En cuanto a la diversidad de opiniones recogidas por nosotros en el expresado trabajo, hoy han pasado a la historia ante los categóricos términos del art. 205.

Pueden citarse también la sentencia de 12 de febrero de 1886. el acto de conciliación con avenencia tiene autoridad de cosa juzgada. Lo convenido, pues, en dicho acto, puede servir de título del transferente.

También el documento privado no liquidado con nota de reintegro extendida por el Juez municipal con arreglo a la Ley del Timbre es fehaciente.

La resolución de 4 de mayo de 1926, según la cual, adjudicada la mitad de una finca a una heredera, es documento fehaciente el testamento de la esposa del causante, el hecho de que éste poseyó la finca desde la muerte de su mujer, unido al de que una mitad de la finca ya ha sido inscrita por igual procedimiento, determinan la posibilidad de la inscripción de la otra mitad, sin una prueba taxativa escrita, sólo por medios indirectos.

Se pregunta por los tratadistas, y nos inclinamos por un criterio benévolο a favor de la inmatriculación, si las certificaciones expedidas por los Colegios Notariales con arreglo a la Ley su reconstrucción con relación a protocolos destruidos, pueden servir de base al dominio del transferente.

También la práctica presenta el caso de la expresión de un título equivocado de la adquisición por el transferente y puede y debe rec-

tificarse por otra escritura posterior que, unida a la prueba oportuna, facilitaría la inmatriculación.

Es interesante, con relación al Catastro, la resolución de 23 de mayo de 1944, que establece que el procedimiento establecido en el párrafo 3.^o del artículo 20 de la Ley debe prevalecer cuando se trate de fincas identificadas y con linderos ciertos, que excluyen la posibilidad de perjuicio para tercero, identificación que resulta no sólo del croquis unido al título presentado sino del certificado del plano del Catastro parcelario que se aportó al Registro, y que poner en duda la validez de este documento oficial, que debe ser fiel reflejo de su matriz, equivaldría a negar la más mínima eficacia a lo establecido en el párrafo 2.^o del artículo 37 de la Ley de 23 de marzo de 1906 sobre Catastro parcelario, de indiscutible importancia a los efectos de facilitar la inmatriculación de las fincas rústicas.

b) Se ha discutido también si la prueba de la anterior adquisición puede ser posterior al título presentado.

El texto de la Ley exige sólo que se acredite de modo fehaciente el título dispositivo, o haber adquirido el derecho antes de la fecha del título público, o que se acredite mediante otros documentos al efecto, pero en ninguno de estos preceptos exige que la fecha del documento complementario sea anterior al título público. Y cabe preguntarse, ¿es aplicable la teoría de la convalidación del título del transferente con relación a la inmatriculación?

Si una persona transmite a otra diciendo que la adquirió de un tercero, en virtud de título que ha sufrido extravío, en la aplicación normal del sistema de trato sucesivo, si la finca estuviera inscrita, como excepción a la letra del artículo 17 de la Ley Hipotecaria se inscribiría, primero, la escritura en que ese tercero ratificara o convalidara el título que se dice destruido, a favor del transmitente, para inscribir luego la transmisión hecha por éste. ¿Qué motivo hay, pues, para negar la aplicación de este principio a la inmatriculación? A nuestro entender, ninguno; la ratificación hecha a favor del transmitente por quien a él le transmitió, renunciando a las acciones de impugnación que pudieran corresponderle, y si a ello se agrega cualquier otro medio de prueba por escrito, son garantía suficiente para la inmatriculación pretendida.

Un ejemplo aclarará este principio de confirmación, admirablemente estudiado por Cossío en sus "Lecciones de Derecho Hipoteca-

icio": "Si el transmitente manifiesta haber adquirido una finca por herencia de persona fallecida antes, como es natural, del otorgamiento de la escritura de venta, la confirmación o convalidación de la adjudicación al transmitente hecha por los restantes herederos surtirá los efectos de los artículos 657 y 1.068 del Código civil, retrotrayendo los efectos de esta adjudicación a la fecha del fallecimiento del causante. Así lo admitió la sentencia de 11 de junio de 1897.

Si una persona adquirió verbalmente de otra determinada finca y luego la transmite. ¿qué inconveniente hay en que, con posterioridad a esta segunda transmisión, se ratifique la venta verbal por documento posterior? Ninguno.

Esta doctrina de la convalidación ya fué admitida por la legislación inmobiliaria germana. Y así, Alfonso Falkenstein, en su trabajo estudiando la misma, dice que el artículo 40 de la Ley ordenadora del Registro inmobiliario mantiene el principio de tracto sucesivo formalmente, por ello, cuando contraviniendo dicho precepto, el que sin facultades jurídicas ha dispuesto de una cosa o de un derecho, si adquiere una u otra por título lucrativo u oneroso, subsana la falta de facultades dispositivas y se confirma el acto jurídico defectuoso y en el momento en que el enajenante adquiere la propiedad de la cosa ya transferida por él, pasa la totalidad del derecho *ipso iure* al adquirente (1).

Núñez Lago, en su valiosísima conferencia sobre el valor jurídico del documento notarial, estudia, diferenciándolas del "renovatio contractus" notarial, las escrituras de reconocimiento a que se refiere el artículo 1.224 del Código civil, que no exige su tenor literal ni sustancial, bastando una nueva indicación que determine con exactitud el acto o contrato que se confirma o reconoce y que pertenece al pasado, siendo la declaración del reconociente la misma del documento primordial, sin que quepa apartarse de aquélla ni por exceso ni por defecto. Y llega a la conclusión final de que siempre que en una escritura pública reconocemos documentos o negocios jurídicos anteriores, estamos en presencia de una escritura acogida a los supuestos y eficacia del artículo 1.224 del Código civil. En cambio, cuando las partes, sometiendo su conducta a la legislación notarial, como parte de la obligación de otorgar escritura que se redactará adaptándola y de

(1) Alfonso Falkenstein: «El procedimiento registral en la legislación inmobiliaria alemana». REVISTA CRÍTICA, 1932.

acuerdo con los pactos o convenios entre las partes, entonces se tratará de una verdadera "renovatio contractus", no sólo por mera voluntad de las partes sino por imperio y absorción de unas normas adjetivas formales de la legislación del documento público (1).

Debe ser, pues, estudiada con el cariño que la inmatriculación tiene, la convalidación de los títulos demostrativos del derecho del transferente, que no siempre es posible aportar en sí mismos.

Los demás requisitos comunes a todo procedimiento inmatriculario, a saber, publicidad a terceros interesados, busca previa a la inscripción y suspensión de efectos de la que se practique, son comunes al procedimiento notarial y los damos aquí por reproducidos.

IV. —PROCEDIMIENTO MIXTO.

a) El artículo 198 exige el acta de notoriedad cuando de otro modo no se pueda acreditar de modo fehaciente el título dispositivo del transmitente o enajenante. Desde luego, esta notoriedad del título anterior ha de ser pública, acorde con el principio "non potest ignorari quod publice notum sit" (no se puede ignorar lo que es de notoriedad pública).

Estas actas de notoriedad, de reciente abolengo notarial, han sido estudiadas magistralmente por el Notario Navarro Azpeitia en su *consciencia sobre "Actas de notoriedad"*, llegando a la conclusión de que son de aplicación que podría estimarse ilimitada, y si bien estudia las ya consagradas, recuerda la opinión de Aragónés Andrade, que admite se justifique la posesión de bienes inmuebles a efecto de su inscripción en el Registro de la Propiedad (2).

Roca Sastre, al estudiar la nueva Ley, recuerda que el proyecto remitido a las Cortes recogiendo el dictamen de la Comisión las admitía por sí solas como procedimiento inmatriculador.

Por razones que no son del caso, en las Cortes fué acogida esta propuesta con hostilidad, modificándose en el sentido de exigirse su unión al título público no inmatriculable, y se les dió un golpe de muerte recargándolas con trámites que no tenían razón de ser y que

(1) Núñez Lagos: «Estudios sobre el valor jurídico del documento notarial».

(2) Navarro Azpeitia: «Actas de notoriedad». *Anales de la Academia Matritense del Notariado*, 1945.

sólo revelan la oposición que en determinados sectores despertó (1).

Pero la primera duda que surge es la de si las actas notariales, exigidas como complemento del título público, son las reguladas por el artículo 203 o solamente las que regulan los artículos 209 del Reglamento notarial de 2 de junio de 1944.

En efecto, un estudio detenido de los artículos 198 y 203 establece una indubitable contradicción entre ellos. La primera es si lo que se inmatricula es el título público o el acta de notoriedad, puesto que lo que se inmatricula es el acta de notoriedad, con los requisitos del artículo 203 y aprobación del Juzgado de primera instancia, el extremo a acreditar en ella será el dominio del adquirente y no el del transferente, que es lo que parece exigir el artículo 198. Además, si para la reanudación del trámite sucesivo basta sólo, a pesar de su importantísimo alcance cancelatorio, el acta de notoriedad del artículo 203, ¿cómo exigir, además, un título público cuando simplemente se trate de inmatricular? ¿Por qué exigir este doble documento para la inmatriculación y no para la reanudación del trámite sucesivo?

No hay, pues, un precepto expreso (exceptuando la deleznable cita que el párrafo 6.^o del artículo 203 hace al caso A—finca no inscrita—del artículo 201) para estimar que el acta de notoriedad, rodeada de una tramitación minuciosa y con aprobación judicial por el artículo 203 de la Ley, que de modo claro es aplicable a la reanudación del trámite sucesivo, sea el acta de notoriedad a la que se refiere el apartado B del párrafo 2.^o del artículo 198 de la Ley, cuyo único extremo a justificar es el título dispositivo del transferente.

Sólo hay, pues, una coincidencia en la terminología jurídica empleada, pero estamos en absoluto de acuerdo con la doctrina sentada por el Registrador Alonso Fernández en su interesantísimo trabajo en REVISTA CRÍTICA sobre “La inmatriculación de fincas mediante el título público de su adquisición”, y en el cual dice que no es el acta de notoriedad a que se refiere el artículo 198 de la nueva Ley la del 203, sino la del artículo 209 del Reglamento notarial, reducida a trámites más precisos (2).

En este procedimiento inmatriculario se cumplen, como en los demás, los requisitos, después de haber sido extendida el acta de no-

(1) Roca Sastre: *La nueva ley de Reforma hipotecaria*, 1945.

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

toriedad, justificativa del título del transferente, de practicarse la busca previa en los libros del Registro a la práctica del asiento y a darle a éste la debida publicidad mediante los edictos.

Estas inscripciones también tienen sus efectos suspendidos durante dos años.

La crítica que podemos hacer de este medio inmatriculario sería favorable si una interpretación racional y generalizada admitiera la afirmación del Sr. Alonso Fernández de que el acta de notoriedad se tramite con sujeción al Reglamento notarial. Pero si una interpretación estrecha, desprovista de toda visión de la realidad, se encastillara en aplicar a este medio inmatriculario el artículo 203 de la Ley con todo su largo cortejo de trámites, el precepto fracasará inexorablemente y será, incluso, postpuesto este medio al expediente de dominio.

Es muy de notar que el preámbulo que precede a la Ley de 1944 no hace indicación alguna de este medio inmatriculario, reseñando únicamente, el expediente de dominio y el estrictamente notarial.

El discurso pronunciado por el entonces ministro de Justicia, señor Aunós, en defensa del proyecto de Ley reformando esta materia dice únicamente que, aceptando antecedentes jurídicos patrios se admite también el acta de notoriedad como medio de inmatriculación.

Agrega que, *con ello, nada se innova*, y sólo se limitan únicamente a aceptar una corriente doctrinal indiscutible y preceptos vigentes en nuestro Derecho (1).

En las palabras de este discurso de que se aceptan antecedentes jurídicos patrios, de que *nada se innova* y de que se aceptan preceptos vigentes en nuestro Derecho, parece deducirse la confirmación de que este acta de notoriedad complementaria al título público es la que regulaba el Reglamento notarial. En cambio, afirma el propio ministro que son completamente nuevos los procedimientos de reanudación de la vida registral, con lo que parece darse a entender que el acta de notoriedad del artículo 203, precepto nuevo, es aplicable únicamente y por sí sola a la reanudación del trámite sucesivo.

Esperamos que en la redacción del nuevo reglamento aclare todos estos extremos.

Todo este estado de dudas tiene por única causa la modificación introducida por las Cortes a la redacción del artículo 347 (hoy 198).

(1) Edición de la Ley de 30 de diciembre de 1944. Separata del núm. 12 de *Justicia*, Boletín oficial del Ministerio de Justicia.

tal como iba redactado en el proyecto de ley y que de modo claro admitía tres procedimientos inmatriculatorios. el título público de la adquisición, el acta de notoriedad y el expediente de dominio.

V —INMATRICULACIÓN ADMINISTRATIVA

a) No ha regulado la nueva Ley, y a nuestro entender no precisaba su regulación, puesto que el ámbito de la legislación inmobiliaria es tan extenso que forzosamente ha de presentar interferencias con otros derechos como el administrativo o el fiscal, aquellas inmatriculaciones especiales a virtud de título administrativo.

Y no las ha regulado porque la continua mutación del derecho administrativo, como el derecho estatal, exigiría una también continua modificación casuística de la legislación hipotecaria de raíces más profundas y mayor estabilidad.

Estos procedimientos inmatriculatorios administrativos son: las inscripciones a favor del Estado de los bienes adjudicados en expediente administrativo de apremio, las certificaciones administrativas de dominio, las de expropiación forzosa y los títulos de concesiones administrativas de aguas, minas, obras públicas, ferrocarriles, zona marítimo-terrestre, servidumbre de paso de corrientes eléctricas, etc.

Roca Sastre estima necesario que se aclare la ley reformada en el sentido de determinar si subsisten o no estos medios inmatriculatorios. Con todos los respetos que nos merece la opinión de tan ilustre tratadista, creemos que tal aclaración es innecesaria, ya que la Ley Hipotecaria no puede tener la aspiración de ser el código único que regule esta materia condicionada, por la legislación especial, y que, por lo tanto, son excepciones al principio general que siempre han tenido vida jurídica y no hay motivo para restársela ahora (1).

Estos medios inmatriculatorios presentan con relación a todos los expuestos un carácter excepcional: en ellos los requisitos inexcusables a todo procedimiento inmatriculatorio quedan reducidos. Así, no precisa análisis del derecho del transferente, en este caso el Estado, que por su posición privilegiada no necesita prueba y si sólo su afirmación de dominio, y ello lo confirma el mismo artículo 347 de la Ley de 1944, que permite *por excepción* (tales son las palabras de la ley) la inscrip-

(1) Roca Sastre: *La nueva ley*, etc., obra citada.

ción a favor del Estado, Provincia y Municipio y Corporaciones de derecho público, así como las de la Iglesia Católica. Este carácter excepcional del derecho de las citadas personas jurídicas o morales es asimismo aplicable a las transferencias o concesiones que de ellas deviven.

Tampoco precisa la publicación de edictos dando carácter de publicidad a la inscripción que se practique. Es requisito que nunca se ha exigido y que la nueva Ley tampoco exige.

En cambio, sí precisa el examen del registro antes de practicar la nueva inscripción, y al efecto podemos citar la teoría de la resolución de 7 de mayo de 1913, con relación a las minas que exige el examen previo de los índices y libros del Registro.

Estas inscripciones se duda si surtirán efecto contra terceros desde su práctica, ya que el del artículo 207, variando en esto la doctrina de la ley anterior, suspende en todo caso los efectos de las inscripciones de inmatriculación sin distinguir entre ellas contra terceros adquirentes, hasta transcurridos dos años a partir de su fecha. Para nosotros, pues, cualquier inmatriculación por el procedimiento administrativo tiene la misma limitación de toda inmatriculación en general.

Entrando ya en el examen detallado de los diferentes procedimientos administrativos, examinaremos los siguientes:

o

b) ADJUDICACIONES DE FINCAS A FAVOR DE LA HACIENDA PÚBLICA.

La circular de 6 de abril de 1911 recogió la doctrina de la resolución de la Dirección de Registros de 19 de octubre de 1910, que dado el carácter privilegiado de la Hacienda, excluyó del requisito de la previa inscripción las que se practicaren por adjudicación de bienes como término del expediente de apremio. Hoy el artículo 204 del Estatuto de Recaudación de 18 de diciembre de 1928, variando la doctrina del artículo 127 de la Instrucción de apremio de 26 de abril de 1900, estableció que las certificaciones de adjudicación a la Hacienda tienen la eficacia suficiente para producir la inscripción de los inmuebles adjudicados, tanto respecto de los inscritos a nombre del antiguo tenedor, cuanto de los que no lo estén a nombre de persona alguna.

Roca Sastre estima dudoso si pueden practicarse hoy tales inmatrili-

cuciones, y dice que sólo con criterio generoso cabe considerarlas como título público de adquisición de aquel medio inmatriculador (1).

Sin embargo, para nosotros subsiste el carácter excepcional de la Hacienda.

c) EXPROPIACIÓN FORZOSA.

Plantea la realidad jurídica un caso de duda con relación a las actas de ocupación de los inmuebles en los casos de expropiación forzosa: ¿Son inscribibles sin el requisito de la previa inscripción? Realmente la ley no está clara. Mas sí estimamos que, en definitiva, la ocupación de un inmueble por el Estado, Provincia o Municipio, es un derecho engendrado a favor de persona jurídica que gozan de un régimen excepcional en la inmatriculación y que resultaría innecesario negar alcance inmatriculador a tales actos, ya que en todo caso, irían sustituidas por las certificaciones de dominio que regula el artículo 206, cuya única variación sería de forma, puesto que nada añade que mejore la prueba del dominio de la persona jurídica inscribiente, nos decidimos por la afirmativa y, por tanto, por la inmatriculación cuando la finca no esté inscrita.

d) CERTIFICACIONES ADMINISTRATIVAS DE DOMINIO.

En esta materia la ley reformada, en su artículo 206, ha fijado una norma reguladora clara.

Como resumen de esta norma pueden sentarse las afirmaciones siguientes:

- 1.^a Esta inmatriculación tiene carácter excepcional.
- 2.^a Pueden acogerse a ella el Estado, la Provincia, el Municipio y las Corporaciones de derecho público, que forma parte de la organización de aquél.
- 3.^a Para usar de este medio excepcional precisa que carezcan de título escrito de dominio.
- 4.^a El derecho que se inscribe es el de dominio, ya que la posesión ha sido expulsada del registro.
- 5.^a La certificación correspondiente será librada por el funcionario a cuyo cargo esté la administración de los bienes, y aquí la ley ha suprimido las palabras del artículo 26 del Reglamento hipotecario

(1) Roca Sastre: *La nueva ley*, etc., obra citada.

de que dicho funcionario ejerza autoridad pública o tenga facultades de certificar.

6.^a Que precisa en la certificación se exprese, pero no que se justifique, el título de adquisición o el modo en que fueron adquiridos.

Estas inscripciones tiene también suspendidos sus efectos por dos años.

e) CONCESIONES ADMINISTRATIVAS

Amadeo de Fuenmayor, en su obra sobre "Revocación de la propiedad" dice que las concesiones de dominio público a los particulares se duda si son o no propiedad temporal, y recoge las opiniones de Fiuzzi (propiedad limitada en el tiempo y destinada a ser absorbida por el Estado); Planiol (uso concedido perpetuamente por un tiempo determinado); Ranilletti (constitutivas de derechos reales de servidumbre, no de propiedad). terminando por afirmar que esta es la opinión más aceptable para el derecho español (1).

Reduciendo el estudio al campo de la inmatriculación se ha planteado, en primer lugar, el problema de si es inscribible la cesión que de una concesión hace su dueño por sí sola, y a ello respondió la resolución de 20 de julio de 1914, inspirada en la doctrina inmatricularia de aquella época (exigencia de que el derecho fuera anterior a 1.^o de enero de 1909), afirmando que es indispensable la presentación del mismo título de la concesión para ser inscrito, inscribiendo luego la cesión.

Modificado el derecho inmatriculario por la ley de 1922, la resolución de 14 de diciembre de 1929 ya no opuso una negativa rotunda, sino que atisbó una posibilidad de inmatriculación de las de la cesión por el procedimiento notarial del artículo 20, hoy 205, al exigir que para que se practique la inscripción de concesiones por el procedimiento excepcional del artículo 20, no basta decir que son anteriores a 1.^o de enero de 1922, sino que hay que presentar el título correspondiente para justificarlo. De donde deducimos que, justificado dicho extremo, cabe la inmatriculación por aquel procedimiento excepcional.

Las concesiones de aguas inmatriculables son, desde luego, las de aprovechamiento de aguas públicas, ya que las aguas privadas ya formen de por sí una finca, ya figuren como accesorias del terreno en que

(1) Amadeo de Fuenmayor Champín: *La revocación de la propiedad*, 1941.

emergen, rige su inmatriculación por los procedimientos normales de expediente de dominio y título público.

Con relación a las concesiones de minas también hay que tener en cuenta la especial naturaleza de las mismas, que motiva una contratación minera especial de rasgos característicos, sobre todo la carbonífera (1).

Lo mismo podemos afirmar de las concesiones de obras públicas, ferrocarriles y aprovechamientos de la zona marítimo-terrestre, sujetas a sus respectivas legislaciones, que aquí no hemos de examinar.

Finalmente, la electricidad, cuya naturaleza ha sido estudiada por el Registrador Eduardo de Fuentes Cervera en su trabajo sobre "La naturaleza físico-jurídica de la electricidad", tiene la conexión con la materia inmatricularia de ser objeto de primera inscripción las líneas de conducción de energía eléctrica, cuyo derecho cristaliza en sus títulos de concesión (2).

VI.—INMATRICULACIÓN DE BIENES DE LA IGLESIA.

Es indudable que, como afirman Cance y Arquer, la Iglesia tiene derecho a ser propietaria de ciertos bienes temporales para la prosecución de los fines que le son propios (3).

Por esta razón, el *Codex Iuri Canonici*, promulgado el 27 de mayo de 1917, por la Constitución *Providentissima Mater* y declarado obligatorio a partir del 19 de mayo de 1918, establece:

La potestad de adquirir, retener y administrar los bienes temporales para la prosecución de los fines propios de la Iglesia, pertenece por derecho divino a la Iglesia Católica y a la Sede Apostólica (canon 1.495, párrafo 1.º), y la potestad de adquirir, retener y administrar, según los sagrados cánones, los bienes temporales pertenecen también por derecho eclesiástico: a) a las Iglesias particulares; b) a las demás personas morales que han recibido de la autoridad eclesiástica personalidad propia (o capacidad de poseer) por erección legítima (canon 1.495, párrafo 2.º).

(1) Jerónimo González: «Derecho hipotecario minero». *REVISTA CRÍTICA*, 1930.

(2) Eduardo de Fuentes Cervera: «Naturaleza físico-jurídica de la electricidad». *REVISTA CRÍTICA*, 1934.

(3) A. Cance y M. Arquer: *El Código de Derecho canónico*, I, pág. 924.

Por ello la nueva Ley en su artículo 206 aplica a la Iglesia Católica todo el procedimiento inmatriculario excepcional que queda expuesto con relación al Estado, con la misma limitación de los dos años en cuanto a los asientos que se practiquen.

Sin embargo, conviene señalar que este procedimiento será sólo aplicable a la Iglesia y corporaciones eclesiásticas, pero no a las órdenes religiosas o comunidades y demás personas morales eclesiásticas de carácter particular que rigen la inmatriculación de sus bienes por los medios normales del expediente de dominio y del título público de adquisición.

Roca Sastre duda si pueden inmatricularse las resoluciones judiciales recaídas en materia de bienes de capellánías colativo-familiares extinguido (R. D. 17 abrili 1925), y dice que sólo con criterio generoso cabe considerarlas como título público de adquisición (1).

VII.—INMATRICULACIÓN POR REINSCRIPCIÓN.

En los Registros reconstruidos hay otro modo de inmatricular la reinscripción de los títulos que constaron inscritos en el antiguo Registro destruido.

Esta reinscripción la autoriza el artículo 13 de la Ley de 15 de agosto de 1873, vigente por el artículo 1.^o y disposición final 1.^a de la Ley de reconstrucción para los Registros de la Propiedad destruidos de 5 de julio de 1938.

No precisa ni el examen del derecho del transferente ni la publicidad por medio de edictos, pero sí la busca previa para determinar, antes de inmatricular, que la finca no consta registrada a favor de persona alguna, por exigirlo el artículo 9.^o de la Ley citada de 1938.

En cuanto a sus efectos, los asientos de reinscripción no perjudican ni favorecen a terceros, sino desde su fecha, siéndoles aplicables a los títulos las demás disposiciones de la ley.

Las reinscripciones no tienen limitación de efectos, y los surten desde la fecha del asiento que se pratique.

(1) Roca Sastre: obra citada.

FE DE ERRATAS

En el trabajo "Temas de inmatriculación", publicado en el número 223 de la REVISTA, en la página 750, el párrafo segundo contiene diversas erratas, debiendo entenderse redactado así:

"Los efectos de la inmatriculación por dicho procedimiento (expediente de dominio), después de los incontables trámites seguidos, estaba sujeta por la Ley de 1944 a la suspensión por dos años, como los demás medios de inmatriculación. ¿Qué ventaja podía, pues, reportar al interesado haber seguido un procedimiento de mayor envergadura que el del artículo 352 de la Ley de 1944 (hoy 205)? Ninguna. La antigua Ley no establecía tal suspensión y era medio utilizable por aquellos propietarios que, para el ejercicio del crédito y caientes de titulación necesitaban acudir a entidades que no prestan sino sobre inmuebles inscritos ya en dominio, sin limitación. Se había cerrado, pues, el camino en acto de jurisdicción voluntaria para obtener una inmatriculación firme desde el primer día, a no ser que se recurriera al juicio ordinario. Por ello la Ley de 8 de febrero de 1946, en su artículo 207, excluye hoy de tal limitación de suspensión de efectos a las inscripciones practicadas a virtud de expediente de dominio. Falta saber si debe cancelarse la limitación que indudablemente se habrá hecho constar en las inscripciones practicadas desde la fecha de la vigencia de la ley de 1944 hasta la publicación de la Ley citada de 8 de febrero de 1946. Creemos que sí, pero a instancia de parte"

También en la página 753, la referencia al artículo 198 de la Ley debe entenderse al artículo 199, y la palabra "dispositivo" debe leerse "adquisitivo".

ANTONIO VENTURA-TRAVESET Y GONZÁLEZ,
Registrador de la Propiedad