

TEMAS DE INMATRICULACION (*)

Procedimientos inmatriculatorios

SUMARIO:

- I.—Procedimiento judicial:
 - a) Expediente de dominio.
 - b) Sentencia en juicio ordinario.
- II.—Procedimiento estrictamente notarial:
 - a) Puntos de coincidencia con el procedimiento registral.
 - b) Transmisión simulada. La transmisión creadora del derecho real.
 - c) Requisitos de carácter general del procedimiento estrictamente notarial: asientos contradictorios; edictos; catastro.

PROCEDIMIENTO JUDICIAL

I) Díaz Moreno definió la titulación supletoria como medios o procedimientos para que pueda acogerse al régimen de la Ley Hipotecaria el propietario que, siéndolo realmente por los principios sustantivos del Derecho civil, carezca de documento capaz de ser inscrito (1).

En realidad, no se trata de la inmatriculación de bienes de nadie, ocupados por primera vez, puesto que, como afirma Benmelen, es imposible la existencia de tales bienes en toda sociedad organizada.

No quita, pues, esta forma de inmatriculación a la propiedad su sello de haber sido adquirida de modo derivativo; pero es más la *forma*, esto es, la falta de un documento preexistente justificativo, que el *fondo*, modo de adquisición, lo que obliga a la admisión de estos procedimientos.

En la antigua Ley; siguiendo la norma fijada por los legisladores del 61, y acorde con la admisión de la inscripción de la pose-

(*) Véanse los números 219 y 220 de esta REVISTA.

(1) Díaz Moreno: *Legislación hipotecaria*, tomo I, pág. 437.

sión, estaban admitidos los expedientes posesorios. La reforma, estimando que la información posesoria no constituye base segura para un sistema que se endereza a dar mayor valor a la inscripción, no las admite, por conceptuar también que la experiencia patentiza, además, que no han correspondido al resultado que de ella se esperaba. Por ello, el artículo 5.º de la nueva Ley establece que los títulos referentes al mero o simple hecho de poseer no podrán ser objeto de inmatriculación registral.

Comprendemos las razones que han movido al legislador a suprimir la inmatriculación de la posesión, inspiradas en el deseo de acortar plazos de prescripción, formando una registro de asientos incontrovertible que cumpliera su misión de reforzar el tráfico jurídico de los inmuebles; pero, sin embargo, hemos de señalar que el principio no se ha llevado hasta sus últimas consecuencias, desde el momento en que no debe ser tan despreciable la posesión de hecho, ni debe dejar de ser tenida en cuenta cuando la misma reforma la admite frente a titulares inscritos. La admisión, pues, de la posesión como elemento de controversia con el titular debió, a nuestro juicio, ir acompañada de la permisión de su entrada en el Registro.

Como régimen de paso, la disposición transitoria 4.ª respeta, como no podía dejar de hacer, las inscripciones de posesión existentes a la publicación de la Ley y las que se practiquen en virtud de informaciones iniciadas antes de dicha fecha.

Ni que decir tiene que estimamos desaparecida la posibilidad de inmatricular aquellos títulos comprendidos en el artículo 17 del Reglamento Hipotecario antiguo, como los interdictos.

a) Entrando ya de lleno en el estudio del expediente de dominio tal cual ha quedado redactado en la nueva Ley, para su científica sistematización consideraremos los extremos siguientes:

Juez competente.—El primitivo proyecto, formulado por la Comisión de Justicia y remitido a las Cortes, establecía la competencia de los Jueces municipales en los expedientes inferiores a 5.000 pesetas, dando con ello una muestra de mayor conocimiento de la realidad que la redacción definitiva, por la cual, en todo caso es competente el Juez de primera instancia del sitio donde radique la finca o su parte principal.

Y se da el absurdo de que, establecidos los Juzgados Comar-

cales por la Ley de 19 de julio de 1944, según su base 9.^a tienen éstos competencia para conocer de los juicios de cognición del dominio de fincas de valor inferior a 3.000 pesetas, y, sin embargo, el trámite de jurisdicción voluntaria del expediente de dominio requiere un Juez de mayor categoría.

No establece la Ley reglas para determinar qué se entiende por parte principal de una finca, pero estimamos que si existe un edificio al cual está subordinado el resto del inmueble, a la situación de éste hay que atenerse para establecer la competencia, sea cualquiera su valor.

La iniciación del expediente conserva la tradición procesal en nuestra legislación, de no precisar ni abogado ni procurador para el escrito inicial.

En cuanto a aquellos requisitos que en su lugar se fijaron como inexcusables en todo procedimiento inmatriculatorio se dan en éste.

Así, el examen del registro se practica previamente, exigiendo una certificación de no estar inscrita la finca.

El título de transferente se examina en el procedimiento que tiene a su favor todos los medios de prueba que concede la Ley procesal, y en la frase «cuantos documentos se estimaren oportunos» se comprenden con toda amplitud los que estime convenientes el interesado, como escrituras, documentos privados, instancias de liquidación provisional para el pago de los derechos reales, recibos de arbitrios, Cámara de la Propiedad, contribución y, en general, cuantos justifiquen la realización de actos dominicales ante cualquier oficina por el interesado.

Claro es que para el examen del derecho de la persona que haya transferido al actor precisa en los expedientes de dominio recurrir, en algunos casos, a la ficción legal de suponer un consentimiento presunto en éstos, y por eso dice la Ley que el Juez, además de dar traslado al fiscal, citará a aquel de quien procedan los bienes o sus causahabientes, citación que se ajustará a los trámites de los artículos 260 a 280 de la Ley Procesal Civil.

La presentación de documentos por el actor, justificativos de su derecho, no es inexcusable, pues dice la Ley que será si los tuviere, con lo que se da a entender que su no presentación no impide el procedimiento.

La publicidad, inexcusable en todo procedimiento inmatricula-

torio, se realiza aquí por citación o convocatoria a las personas desconocidas, por edictos en el Ayuntamiento por diez días, si la finca vale menos de 25.000 pesetas, y en el *Boletín Oficial* si vale más de dicha cantidad, y si excede de 50.000, además, en un periódico de circulación. Se citarán también a los titulares de los predios colindantes, al poseedor de hecho en la finca rústica y al portero o inquilino en las urbanas.

Estimamos aplicable en estos casos el artículo 269 de la Ley Procesal Civil, que exige edictos en el *Boletín Oficial* si fueren desconocidos aquellos a quienes hay que citar.

En realidad, nos parecen demasiadas citaciones, acertadas cuando el actor no haya aportado prueba alguna, pero innecesarias si presentare una prueba documental robusta.

En cuanto al Catastro precisa presentarlo con referencia a su *estado actual*, lo que excluye, tácitamente, las certificaciones atrasadas.

La duración del expediente se ha aligerado considerablemente con relación a la ley anterior, en forma que nos recuerda las inspiraciones de los tratadistas que en su lugar citamos, y en este punto merece un aplauso el legislador.

Creemos innecesaria la exposición minuciosa del procedimiento, que puede verse en la Ley, y únicamente fijaremos nuestra atención en que respecto a la prueba nos parecen aplicables todas las disposiciones de la Ley de Enjuiciamiento civil; que en el caso del artículo 554 pueden suspenderse los términos de prueba por fuerza mayor, que caben los términos extraordinarios del artículo 555 y siguientes de la misma Ley.

La tramitación cuando la finca vale menos de 5.000 pesetas, será verbal; y escrita, caso contrario.

Concede la Ley una gran amplitud al Juez en su criterio, que se atemperará a la crítica racional; pero esto será sólo cuando la prueba documental no se presente, pues en este caso nada hay que interpretar.

En cuanto a la apelación del auto resolutorio puede considerarse aplicable el plazo de cinco días que fija el artículo 382 de la Ley de Enjuiciamiento civil, con apelación en ambos efectos y ajustando su tramitación al artículo 887 de la misma Ley. Consentido o firme, el auto es inscribible.

La crítica que merece el expediente de dominio es grata en cuanto ha acortado plazos, pero ha recargado de tal manera los requisitos a exigir, que auguramos, salvo el caso de carecer casi en absoluto de documentación el interesado, no se recurrirá a él para la inmatriculación.

Los efectos de la inmatriculación por dicho procedimiento, después de los incontables trámites seguidos, están sujetos a la suspensión por dos años, como los demás medios de inmatriculación. ¿Qué ventaja puede, pues, reportar al interesado haber seguido un procedimiento de mayor envergadura que el del artículo 205 de la Ley reformada? Ninguna. La antigua ley no establecía tal suspensión y era medio utilizable por aquellos propietarios que, para el ejercicio del crédito y carentes de titulación, necesitaban acudir a entidades que no prestan sino sobre inmuebles inscritos ya en dominio, sin limitación. Se ha cerrado, pues, el camino en acto de jurisdicción voluntaria para obtener una inmatriculación firme desde el primer día, a no ser que se recurra al juicio ordinario.

b) Y surge la pregunta: ¿Promulgada la nueva Ley, pueden producir asiento inmatriculatorio las sentencias dictadas en juicio ordinario? Ya la resolución de 26 de mayo de 1902 estableció que no es necesario el requisito previo de la inscripción en los títulos declarativos como son las sentencias, declarando que el dominio de una finca pertenece a determinada persona.

Claro es que ello no es de un modo absoluto, pues la resolución de 10 de julio de 1918 no permitió la inmatriculación de una sentencia dictada en juicio verbal, basándose en que la finalidad del juicio declarativo es la determinación del derecho de cada una de las partes, no frente a la colectividad, sino respecto de la otra parte, y, por tanto, las reglas del enjuiciamiento no pueden ampliarse *erga omnes*, salvo los casos de contradictor legítimo o los esencialmente regulados a tal objeto; que con arreglo al artículo 1.252 del Código civil no hay presunción de cosa juzgada por no haber identidad de cosas, causas y personas y la calidad con que lo fueron que impide conceder la fuerza legitimadora al título alegado o fallo, y además porque la sentencia no hace ninguna declaración sobre la posesión actual de las fincas ni se refiere a derechos anteriores a esta Ley que

en algún caso sirvieran de fundamento para la inscripción sin el requisito de la previa.

Parece, pues, desprenderse de esta resolución que para que sea inscribible la sentencia judicial precisa que en el juicio haya sido vencido el poseedor de hecho que *erga omnes* se oponía al futuro inscribiente, con lo cual ya sentó un precedente de concordancia entre el registro y la realidad jurídica.

Roca Sastre, en su trabajo sobre la nueva Ley, duda si pueden inscribirse las resoluciones judiciales declarativas de la propiedad de las fincas, y combinando los artículos 198 y 205 de la nueva Ley estima sería forzado incluir entre los títulos públicos que no contienen acreditado de modo fehaciente el título dispositivo del transmitente o enajenante estas resoluciones judiciales declarativas de la propiedad de fincas, puesto que estas últimas no implican título alguno de transferencia dado el carácter declarativo de las mismas y en ellas no puede hablarse de que se justifique por el transferente su título de adquisición es un extremo vulnerable que precisa aclarar (1).

Nosotros, sin embargo, estimamos que si la resolución judicial se ha seguido contra quien ha acreditado su carácter de poseedor huelga ya toda posterior exigencia, ya que sería inadecuado exigir un expediente de dominio en acto de jurisdicción voluntaria después de haber tramitado un juicio ordinario con las garantías de que está rodeado. Y no creemos que la omisión del legislador haya significado la prohibición de su inmatriculación, puesto que la fuerza de las resoluciones judiciales tiene eficacia suficiente para producir asientos en un registro.

II) *El procedimiento estrictamente notarial.*—Es el establecido en los artículos 198 y 205 de la nueva Ley como consecuencia de un negocio jurídico exteriorizado en un documento ante Notario, esto es, al decir de Paul Oertmann: Hechos producidos dentro del ordenamiento jurídico que con arreglo a la voluntad de los interesados, manifestada en él, debe provocar tales o cuales efectos jurídicos, y a no ser que concurren ciertos vicios, efectivamente los provoca. La significación y los efectos del negocio jurídico descansan, pues, en la voluntad de las partes (2).

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

(2) Doctor Paul Oertmann: *Introducción al Derecho civil*.

a) El sistema de inmatriculación notarial exige como requisito inexcusable: a) Una prueba escrita del derecho del transferente; b) Que haya una transmisión. Es una aplicación del sistema formal que informa todo el derecho.

El primer problema que plantea, pues, es la comprobación por el Notario del título alegado por el transferente, y hemos de recordar la afirmación de Núñez Lagos en su magnífica conferencia sobre «El valor jurídico del documento notarial», de que el Notario tiene obligación de amoldar a la Ley incluso las declaraciones de las partes y como consejero imparcial (*nobilem officii*) comprobar la documentación que aporten espontáneamente, solicitando de las partes los documentos y antecedentes necesarios para la redacción del acto cuando los aportados espontáneamente no fueren bastantes, reflejándose en el mismo documento la reseña de los exhibidos (1).

Uriarte Berasátegui, en un artículo en REVISTA CRÍTICA con motivo de la reforma de 1934, atisba el temor de que el documento del transferente, si es privado, pueda ser nulo, simulado o ineficaz. Duda si serán admisibles los certificados del amillaramiento: Cree, luego, que los títulos justificativos de la anterior adquisición son los suficientes a tenor del artículo 609 del Código civil y estima, por último, que la calificación que haga el Registrador de la prueba aportada al Notario, aunque ésta sea defectuosa, debe verificarse con criterio más indulgente aún con defectos visibles de fondo o de forma (2).

La prueba, por tanto, aportada al Notario como fundamento de la anterior adquisición no ha de ser examinada con un criterio estrecho, ya que no tiene otra finalidad que cumplir el requisito que, como dijimos, es inexcusable en todo procedimiento inmatriculatorio de analizar, de un modo u otro, el origen de una propiedad adquirida por modo derivativo. Y ello es tan cierto, que incluso la sentencia de 27 de diciembre de 1932, a los efectos de prescripción, consideró como justo título el que *aun simulado* tiene acceso al Registro cuando en él se ampara el derecho de un tercero hipotecario que no ha tenido conocimiento por otro medio de la inexactitud de

(1) Rafael Núñez Lagos: «Estudios sobre el valor jurídico del documento notarial». *Anales de la Academia Matritense del Notariado*, 1945.

(2) J. Uriarte Berasátegui: «El artículo 2.º de la Ley Hipotecaria». *REVISTA CRÍTICA*, 1934.

la inscripción. En esta sentencia, conjugada con el principio de la buena fe que posteriormente examinaremos, se amparan los derechos del inscribiente aun derivados de un título simulado cuya simulación no pudo conocer por otro medio. Y es que, admitida la teoría inmatriculatoria de la propiedad partiendo de la base de que ésta tiene por origen una adquisición por título y modo derivado, hay precisión de exigir algún título, aun simulado, ya que acorde con la sentencia de 8 de abril de 1926, la posesión puede, por el transcurso del tiempo si ocurren determinadas circunstancias, constituir una relación de derecho que, perfeccionada, puede llegar a engendrar el derecho de dominio, pero sin que tales circunstancias concurren no existe la presunción legal de que el poseedor es dueño.

El procedimiento estrictamente notarial tiene de coincidencia con el que nosotros denominamos REGISTRAL, en que ambos toman como base un título público y una prueba del derecho del transferente, y únicamente difieren en que en el primero la prueba se practica ante el Notario, mientras que en el segundo la prueba tiene lugar ante el Registrador.

Al estudiar el procedimiento registral analizaremos con todo detalle qué documentos son los que hay que presentar, y la doctrina allí expuesta será aplicable al procedimiento estrictamente notarial.

Para la debida constancia hemos de hacer resaltar: que el artículo 198 pide se acredite de modo fehaciente «el título dispositivo del transmitente o enajenante», mientras que el artículo 205 exige se acredite de modo fehaciente «haber adquirido el derecho con anterioridad a la fecha del título», y finalmente el párrafo 2.º del artículo 20 parece que exige «que se acredite que el derecho sea inscribible con arreglo al artículo 205». Existían en la Ley de 1944 diversos términos para expresar una misma idea: título dispositivo, derecho anterior o adquisición anterior, pero la Ley de 8 de febrero de 1946 los ha unificado.

En realidad no vienen a ser más que una aplicación de la teoría del título y del modo en forma más o menos clara.

Para algunos los términos «acreditar de modo fehaciente el título dispositivo del transmitente» que emplea el artículo 198 de la Ley exigen que el Notario dé fe expresamente de que le ha sido exhibido el título anterior, sin que de él resulte nada en contrario.

Creemos un tanto exagerada esta petición. El artículo 188 del

Reglamento del Notariado de 2 de junio de 1944 es lo suficientemente claro para comprender que no precisa que el Notario dé fe, en cada cláusula, de la expresada circunstancia, bastando que al final de la escritura consigne la dación de fe de todo el contenido del instrumento público.

Otra cosa sería si al reseñar los títulos se hiciera la afirmación de que ello se consignaba bajo la responsabilidad de los interesados, tal cual en este caso concreto exige el artículo 174 del citado Reglamento, ya que esta afirmación es supletoria de la exhibición de títulos, según se desprende claramente del mismo artículo y del 172 del propio Reglamento.

A falta de reserva, la presunción legal es de la exhibición de los títulos, y la dación final de fe hace responsable al Notario de esa exhibición. No precisa, pues, exigir términos concretos para que el documento sea inscribible.

Finalmente son dignas de tenerse en cuenta las recientes Resoluciones de 10 de marzo y 4 de abril de 1946, que en su día examinaremos, y que reafirman la necesidad de una justificación del título.

El segundo requisito que exige la inmatriculación estrictamente notarial es la existencia de una transmisión. Una persona, titular del dominio de un inmueble, tiene, con arreglo a la teoría del título y del modo, fuerza legitimadora suficiente para provocar, con una transferencia, dominio a favor del adquirente. Sin embargo, este dueño no puede, con el mismo título, producir en el Registro una inscripción a su favor. ¿Es ello justo?

Precisamente por esto es por lo que insistiremos con machaconería en la exposición de la teoría del título y de los modos de adquirir para llegar a la conclusión de que sólo una adquisición derivativa podría lograr la inmatriculación en el Registro.

Y hay que pulsar, tras la mesa del Registrador, las confesiones de los propietarios de buena fe que, acuciados por la necesidad de tener una titulación perfecta, desean lograr la inmatriculación sin transferir ni recurrir al caro y nada fácil expediente de dominio. No hemos de adentrar en la posibilidad más o menos legal de simular una transmisión para lograr la inmatriculación pretendida que finaliza en definitiva en una nueva transmisión a favor del primer interesado. Pero sí nos ha hecho meditar la complejidad del caso y la

necesidad de armonizarlo con los principios básicos del derecho, ya que, al decir de Teodor Haerker, no es el juego mecánico de una especie de máquina, sino que es, por el contrario, una manifestación de la vida. Y ello nos ha planteado los siguientes problemas a resolver :

¿ El dueño de una cosa raíz, a virtud de documento privado de venta, por ejemplo, puede lograr la inmatriculación de su derecho elevando dicha venta privada a documento público ?

No nos atrevemos a decidírnos por la afirmativa, puesto que el problema roza la necesidad de tres elementos en toda inmatriculación : un primer enajenante, un primer adquirente—segundo enajenante— y un segundo adquirente que logra la inmatriculación.

b) Otro caso que suele presentarse en la práctica, y que hay que abordar con valentía, es el de la transmisión simulada : una persona vende a otra, que, al día siguiente, retrovende al primer transmitente. Se cumplen estrictamente los principios literales de la Ley ; en la segunda transmisión, que es la que se inscribe la finca, vuelve a su primitivo dueño, y en ella está justificada, de modo fehaciente, la adquisición por el transmitente precisamente de la misma persona a la que luego retrovendió. ¿ Todo ello es legal ?

«Contractus simulatus valet secundum id quod actum est, si eo modo valere possit.» (El contrato simulado vale en lo que pueda valer el acto en él comprendido.)

¿ Y cómo podremos afirmar que el contrato en cuestión es simulado ? ¿ Y no puede ocurrir que en la doble transmisión haya tenido efectiva realidad ? La simulación y el fraude no se presumen, dice el Tribunal Supremo en sentencia de 16 de marzo de 1883. *«Non presumitur fraus nec simulatio in eo quod alia via obtineri potest.»* (No se presumen simulación ni fraude en lo que por otra vía o por otro camino se podía haber hecho.) Principio eterno de justicia, de exacta aplicación al caso presente.

Claro es que ya las Leyes de Partidas (Part. V, tít. V, Leyes 18 y 19) establecieron que *«nadie puede comprar ni de ninguna otra manera adquirir lo que es ya suyo»*. Pero a ello hay que oponer que en el caso que nos ocupa, aunque sea por breves horas, la finca ha dejado de pertenecer al primer enajenante.

Parece, pues, que el principio que anima la admisión y legalidad de tales contratos es el de ser creadores de Derechos reales a

favor de una persona, condicionado todo, como es lógico y natural, con un principio de buena fe, que de faltar anularía el contrato, no porque en él se hubieran violado formalidades externas, sino porque se perjudicaban los derechos de terceros que deben ser respetados.

Es, pues, digno de recuerdo el trabajo del profesor Espín, de la Universidad Central, en la *Revista de Derecho Privado*, sobre la «Transmisión de Derechos reales en el Código civil español», en el que afirma que el concepto de la justa causa de la tradición, que es la teoría tradicional, consistía en un negocio obligatorio encaminado a producir la transmisión de la propiedad, y ha sido combatido principalmente por Savigny, según el cual el verdadero sentido de la justa causa es determinar la intención con que se realiza la entrega, pero no es igual justa causa que negocio obligatorio. El contrato real puede ser, pues, un medio de transmisión, o sea, que el contrato no sólo puede tener por fin la creación de obligaciones, sino también la de Derechos reales. Según Savigny, distingue, pues, el contrato obligatorio, creador de obligaciones, y el contrato real; en este último la *causa* de la transferencia es abstracta del contrato, y por eso la inexistencia o invalidez de la causa no lleva consigo la invalidez de la transmisión de la propiedad (1).

¿Sería, pues, aventurado admitir en nuestra práctica jurídica como forma inmatriculatoria la transmisión creadora del derecho real sin entrar en la intención de los contratantes? Esto es; sería lícito el otorgamiento de la doble escritura pública en la que se afirmara de modo claro que la realización del contrato de doble venta cuya efectividad nadie podía poner en duda y cuya simulación (habiendo buena fe) nadie podía afirmar, ¿tenía por único y exclusivo objeto la creación de un título inmatriculatorio de derecho de dominio del primer enajenante a la vez posterior adquirente?

No estimamos, como consecuencia de lo expuesto, aventurado afirmar la perfecta legalidad de la inmatriculación de estas escrituras de transmisión al solo efecto de la creación del título inmatriculatorio.

c) En cuanto a los requisitos de carácter general para toda inmatriculación de examen del registro y publicidad se cumplen en

(1) D. E. Espín, de la Universidad Central: «La transmisión de los derechos reales en el Derecho civil español». *Revista de Derecho Privado*, junio 1945.

el procedimiento notarial con posterioridad a la creación del título público.

A este respecto, la Ley de 1944 no ha hecho sino recoger la doctrina de la legislación anterior en el sentido de que, presentado el título en el Registro, el Registrador examinará los libros hipotecarios, y si no estuviere inscrito el mismo derecho a favor de otra persona, o no aparecieren fincas cuya descripción coincida en algunos detalles con la que se pretende registrar, practicará el asiento solicitado; si aparecieren fincas que se dude puedan ser las mismas, se aplicará el artículo 88 del Reglamento Hipotecario, remitiendo copia del asiento parecido al Juez de primera instancia.

En esta materia no creemos se vulnere la Ley presentando acta notarial de la manifestación del titular del asiento contradictorio expresiva de que su finca no es la que se pretende inmatricular. Tampoco constituiría una ilegalidad la expresada manifestación hecha por documento privado con firma debidamente legitimada.

Sería de desear que en este punto se verificara la audiencia a los interesados, titulares del asiento contradictorio, a través de las Alcaldías respectivas de su residencia para que manifestaran si la finca parecida era o no la que se quería inscribir; ello facilitaría notablemente la brevedad de este trámite y no le restaría ninguna de sus garantías.

En cuanto a la publicidad del asiento, se verifica en forma de edictos, expedidos por el Registrador con vista de los documentos presentados y que se publican en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

Aunque el Reglamento exige la inserción literal del asiento, bastará, a nuestro juicio, la inserción de la descripción de la finca, tomo, folio, finca e inscripción de la misma, nombre y circunstancias del interesado y del anterior transmitente y expresión de la clase de contrato, fecha de la escritura y Notario autorizante.

Esta convocatoria, a cuantos puedan estar interesados, tiene un carácter de generalidad que rodea de toda clase de garantías al asiento transitorio.

En cuanto al Catastro, aunque taxativamente no se exige su presentación en este procedimiento inmatriculatorio, la exigencia de la Ley del Catastro de 1906 de que a todo documento inscribible se acompañe parece tener la suficiente fuerza para que deba exigir-

se, aunque en la realidad no siempre ocurre así. Puede su presentación coadyuvar a la identificación de la finca, y así lo resolvió la Resolución de 23 de mayo de 1944.

La crítica de este medio inmatriculatorio para los que de continuo pulsamos la realidad jurídica tiene que ser forzosamente de encomio. Ello movió al legislador a afirmar en la exposición de motivos de la Ley de 1944 que aunque el controvertido procedimiento inmatriculador del párrafo 3.º del artículo 20 de la Ley Hipotecaria debía ser derogado, ya que, en pura doctrina, no ofrece todas las garantías indispensables a esta clase de expedientes, se ha juzgado necesario mantenerlo hasta que haya ingresado en los libros registrales gran masa de la propiedad no inscrita. Y que, ante el estado de nuestro Registro, la implantación de medidas menos asequibles, si bien más perfectas, podrían dificultar el acceso de las fincas que, en elevado porcentaje, permanecen aisladas del mismo. Discrepamos únicamente en el carácter transitorio que el legislador ha querido dar a este procedimiento, ya que la realidad, con fuerza arrojadora, dice su carácter permanente e insustituible con la elocuencia de los hechos.

ANTONIO VENTURA-TRAVERSET Y GONZÁLEZ.

Registrador de la Propiedad