

Cuestiones prácticas

Breve comentario acerca de la nueva redacción de los artículos 205 y 207 del texto refundido de la Ley Hipotecaria, en relación con sus precedentes legales

Los autores del texto refundido de 8 de febrero de 1946 no se han limitado a ensamblar los artículos de la Ley de Reforma de 30 de diciembre de 1944 con los que habían de quedar vigentes de la Ley antigua, armonizando sus preceptos, trasladando al nuevo texto disposiciones reglamentarias de indudable jerarquía legislativa o de la Ley al Reglamento otras de evidente carácter reglamentario, dando a los preceptos de la Ley una más adecuada ordenación sistemática e introduciendo en la redacción de todos los artículos la necesaria unidad de estilo. Han hecho todo esto y, en algunos casos, algo más: han introducido cambios, algunas veces sustanciales, en la redacción de ciertos artículos, incluso en los de la Ley de Reforma, que parecían ya definitivamente moldeados. Y todo ello con el laudable afán de lograr el más depurado tecnicismo, la mayor propiedad del lenguaje jurídico y la más exacta expresión del sentido y alcance del precepto legal.

Algunas veces la variación ha consistido en una o dos palabras, pero de tal importancia que han dado al artículo una claridad y un sentido de que antes carecía.

Ello ocurre con los dos artículos del texto refundido que motivan este comentario.

Para que el lector aprecie mejor las variaciones a que aludo transcribiré el artículo 352 de la Ley de Reforma, antecedente de los artículos 205 y 207 del texto refundido, que también copiaré, destacando con cursiva las palabras cambiadas.

Artículo 352. "Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción, los títulos públicos otorgados por personas *que hagan constar* de modo fehaciente haber adquirido el derecho con anterioridad a la fecha de dichos títulos, siempre que no estuviere inscrito el mismo derecho a favor de otra persona y se publiquen edictos en el tablón de anuncios del Ayuntamiento donde radica la finca, expedidos por el Registrador con vista de los documentos presentados.

"En el asiento que se practique se expresarán necesariamente las circunstancias esenciales de la adquisición anterior, tomándolas de los mismos documentos o de otros presentados al efecto.

"Estas inscripciones no surtirán efecto contra tercero hasta después de transcurridos dos años, contados desde su fecha."

Artículo 205 del texto refundido: "Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción, los títulos públicos otorgados por personas *que acrediten* de modo fehaciente haber adquirido el derecho con anterioridad a la fecha de dichos títulos, siempre que no estuviere inscrito el mismo derecho a favor de otra persona y se publiquen edictos en el tablón de anuncios del Ayuntamiento donde radica la finca, expedidos por el Registrador con vista de los documentos presentados.

"En el asiento que se practique se expresarán necesariamente las circunstancias esenciales de la adquisición anterior, tomándolas de los mismos documentos o de otros presentados al efecto."

Artículo 207: "Las inscripciones de inmatriculación, practicadas con arreglo a lo establecido en los dos artículos anteriores, no surtirán efectos respecto de tercero hasta transcurridos dos años desde su fecha."

Como se ha visto, donde el texto de la Ley de Reforma decía: otorgados por personas *que hagan constar* de modo fehaciente haber adquirido el derecho con anterioridad, el texto refundido dice: "otorgados por personas *que acrediten* de modo fehaciente haber adquirido el derecho con anterioridad".

Donde el texto de la Ley de Reforma decía: "Estas inscripciones no surtirán efecto contra tercero hasta transcurridos dos años", el texto refundido dice: "Estas inscripciones no surtirán efectos respecto de tercero hasta transcurridos dos años".

Estas, al parecer, leves variaciones tienen una extraordinaria trascendencia, ya que por la primera se ha resuelto definitivamente, en mi opinión, el viejo pleito de si la adquisición anterior por parte del transferente bastaba que *constase* en el documento, tomando la palabra constar en el sentido de *expresar*, no en el de ser cierta y probada la adquisición, o era necesario *acreditar* en forma fehaciente dicha previa adquisición.

Por la segunda de las variaciones introducidas en el texto legal se fijan en términos más correctos y acertados los efectos de tales inscripciones.

El párrafo tercero del artículo 20 de la Ley Hipotecaria de 1909,

con la redacción que le dió la Ley de 21 de junio de 1934 y su desenvolvimiento por el artículo 87 del Reglamento, permitía que este medio de inmatriculación quedase reducido a lo que alguien, con palabra expresiva, aunque no académica, designó con el nombre de *boquillazo*. Es decir, que bastaba que un señor compareciese ante un Notario y *manifestase, sin probarlo*, que había adquirido tal finca por compra o donación o herencia de tal persona, mediante escritura otorgada en tal fecha ante tal Notario, para que se formalizase un contrato de transmisión de dicha finca y fuese inscribible en el Registro de la Propiedad al amparo del párrafo tercero del artículo 20, puesto que en el documento *constaban*, es decir, se *expresaban*, las circunstancias esenciales de la adquisición anterior y podía tomarlas de él el Registrador para trasladarlas al asiento de inmatriculación.

Aunque el artículo 352 de la Ley de Reforma quiso, sin duda, acabar con esta interpretación de la palabra *constar*, diciendo "personas que hagan constar de *modo fehaciente* haber adquirido el derecho con anterioridad ", la situación no varió sensiblemente y siguió siendo suficiente el *boquillazo* para producir dicha inscripción de inmatriculación, toda vez que *constaba de modo fehaciente* la adquisición anterior, es decir se *expresaba de modo fehaciente*, o sea ante Notario, la adquisición anterior, y el Notario, en cumplimiento de su deber, daba fe de esa manifestación como de todo lo manifestado en el documento, pero no tenía por qué afirmar que el documento existiese cuando no se le exhibía, lo cual era bastante corriente. La escritura podía redactarse así: El compareciente, D. . . manifiesta que por compra a D. . . en tal fecha ante tal Notario, adquirió la siguiente finca . . .

Hoy, después de la variación introducida en la redacción del artículo 205 del texto refundido, no creo que aquel régimen pueda subsistir. Hoy es necesario *acreditar en forma fehaciente* haber adquirido con anterioridad el derecho que se transmite.

Y esto no puede hacerse de otro modo que *exhibiendo* el título de la previa adquisición al Notario autorizante de la escritura de transmisión o presentándolo en el Registro.

Opino que será necesaria la presentación en el Registro siempre que el Notario autorizante de la escritura de transmisión no dé fe, de un modo expreso, no sólo de la existencia del título previo, sino de que el derecho que se transmite no está sujeto a condiciones resolutorias o suspensivas o a cualquier otra limitación; hasta deberá consignar el

nombre de la mujer con la que estaba casado el transmitente al tiempo de la adquisición previa, si lo fué a título oneroso.

Uno de los mayores inconvenientes del sistema del *boquillazo*, aun prescindiendo de que pudiese ser o no cierta la existencia del título de la previa adquisición, y, aun admitiendo que en la mayoría de los casos fuese cierta, uno de los mayores inconvenientes del sistema, repito, era que permitía silenciar liquidaciones de dominio, condiciones resolutorias o suspensivas de la adquisición anterior, o que un viudo transmitiese, al amparo del párrafo tercero del artículo 20, una finca adquirida a título oneroso siendo casado, o un binubo lo que adquirió casado con su primera esposa, sin que se le hubiese adjudicado el derecho en la liquidación de la primera sociedad conyugal.

El párrafo tercero del artículo 20 de la Ley, sin exhibición del título de la previa adquisición, era el Jordán purificador de todos estos obstáculos.

Y no hay razón alguna para que un viudo no pueda, en régimen normal de tracto sucesivo, transmitir una finca adquirida siendo casado, y pueda hacerlo, sin inconveniente alguno, en régimen de inmatriculación.

El título previo hay que presentarlo al Registrador para ser sometido a calificación o tiene que hacer dicha calificación el Notario autorizante del título inmatriculador, consignando en él la resultancia de dicha calificación, y aun así podrá exigirlo el Registrador para formular a su vez la suya.

La presentación del título previo en el Registro tiene además la ventaja de poder estampar en él una nota de referencia a la inscripción de inmatriculación, nota de evidente utilidad.

Ni que decir tiene que hoy tampoco son admisibles los documentos privados para acreditar la previa adquisición, pues aunque sean fehacientes, en cuanto a la fecha, con arreglo al artículo 1.227 del Código civil, no pueden *acreditar nunca en forma fehaciente* la adquisición del derecho por el transmitente. El documento privado, por sí solo, nunca hace prueba respecto de su contenido. Sólo los documentos públicos hacen prueba del hecho que motiva su otorgamiento, de su fecha y de las declaraciones de los contratantes (art. 1.218 del Código civil).

Es lamentable que no siempre se haya entendido así y que un documento privado, tan fácil de simular y *de liquidar*, haya podido ser-

vir de base a una transmisión en documento público inscribible al amparo del párrafo tercero del repetido artículo 20.

De esperar es que el nuevo Reglamento lo entienda así y no dé lugar a la admisión, a tales efectos, del documento privado, como desgraciadamente lo hace el Reglamento actual.

La inmatriculación de fincas en el Registro por el procedimiento del artículo 205 será provechosa a la institución del Registro de la Propiedad siempre que se le rodee de las máximas garantías, y será perniciosa y contribuirá al descrédito de la institución si, con absurdas interpretaciones o preceptos reglamentarios excesivamente liberales, se hacen ilusorias aquellas garantías.

Nada dice la Ley respecto al plazo de los edictos, que ahora es de un mes, ni en cuanto a la cancelación de la inscripción si en el plazo de tres meses no se acredita su publicación. Se trata de detalles que, seguramente, fijará el Reglamento que se está elaborando, y entretanto deberá aplicarse el Reglamento vigente, que, en este punto, no es opuesto a la Ley, puesto que ésta nada dice sobre el particular.

Más dudosa es la aplicación actual de los preceptos reglamentarios referentes a la no necesidad de edictos en las inscripciones de documentos anteriores a 1.º de enero de 1932 y en cuanto a la no limitación de los dos años en las inscripciones verificadas en virtud de documentos anteriores a 1.º de enero de 1863.

Los artículos 205 y 207 del texto refundido exigen, en todo caso, la publicación de edictos y disponen que estas inscripciones no surtirán efectos respecto de tercero hasta transcurridos dos años. Ni en cuanto a los edictos, ni en cuanto a los efectos de estas inscripciones, la Ley hace distinción de fechas ni de títulos, y donde la Ley no distingue no cabe distinguir.

Estimo que estas distinciones del Reglamento no están ya vigentes, y creo conveniente que el nuevo Reglamento las suprima y exija en todos los casos el edicto, y establezca para todos los casos la limitación en cuanto a los efectos respecto de tercero.

Decía el párrafo cuarto del artículo 20 de la Ley antigua, y con esto examino el segundo punto motivo de estas líneas, que estas inscripciones (las del párrafo tercero) no surtirán efecto *contra tercero* hasta transcurridos dos años desde su fecha.

El artículo 352 de la Ley de Reforma reprodujo literalmente dichas palabras.

Difícil es la interpretación de dicha frase en los términos en que está redactada: "no surtirán efecto *contra* tercero "

¿A qué tercero se refiere? Si se refiere al tercero que no inscribió, teniendo algún derecho sobre la finca, al verdadero dueño de la finca, por ejemplo, cierto que hasta los dos años no le perjudica la inscripción y puede impugnarla, actuando en un plano de igualdad civil y procesal frente al titular aparente, pero pasados los dos años *también* puede aquél impugnarla, si sigue vigente, por no haber transmitido su derecho dicho titular a título oneroso, si bien pasados los dos años habrá entrado en juego a favor del titular aparente el principio de legitimación registral y puestas a su servicio las enérgicas defensas y privilegiada situación que emanan, para él, de dicho principio.

Ahora bien: si aquella frase se refiere al tercero protegido del artículo 34 de la ley, es decir, al tercero que de buena fe adquiere, a título oneroso, del titular según el Registro, entonces lo que debió decir la Ley es que la inscripción de inmatriculación no surtirá efecto *a su favor* hasta transcurridos dos años, toda vez que será entonces y no antes cuando entre en juego, *a favor* de dicho tercero, el principio de la fe pública registral, apoyado en la fuerza legitimadora de la inscripción de inmatriculación. Es entonces cuando la inscripción a favor del tercero que inscribió (aun antes de los años) y reuna los requisitos del artículo 34 se hace inatacable

La posición de dicho tercero es inexpugnable en el momento de transcurrir dos años desde la fecha de la inscripción de inmatriculación.

Lo que quiso decir la Ley, y por fin lo ha dicho el artículo 205 del texto refundido, es que esas inscripciones de inmatriculación no surtirán efectos *respecto de tercero* hasta transcurridos dos años, efectos que, como hemos visto, serán distintos según la *distinta* situación en que aquel tercero se halle.

Fundado en los preceptos legales y reglamentarios citados, mi formulario de inmatriculación es el siguiente: (Supongo en él que la adquisición previa y la de transmisión lo son por título de compraventa, aunque ocioso es decir que habrá de sufrir las consiguientes modificaciones si, una u otra, se fundan en título de herencia, legado, donación, permuta, cesión en pago o para pago, etc.)

INSCRIPCIÓN.

Descripción . Don. . hallándose casado con doña . adquirió esta finca por compra a D. . , mediante escritura otorgada en tal fecha ante tal Notario, cuya copia auténtica se presenta para que surta los efectos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, toda vez que esta finca no aparece inscrita en este Registro a nombre de persona alguna. Y ahora el D. . , mayor de edad, labrador, vecino de . , casado con la misma doña . , la vende a D. . (circunstancias) por precio confesado, o recibido de presente o aplazado en tal forma, de X pesetas. Don . inscribe en esta finca su título de compraventa, con la obligación de justificar, dentro del plazo de tres meses, la publicación del edicto que exige dicha disposición legal, de cuyo cumplimiento pende la subsistencia de esta inscripción, que no surtirá efectos respecto de tercero hasta transcurridos dos años desde su fecha. Todo lo referido consta, etc .

NOTA EN EL TÍTULO.

Inscrito el precedente documento al folio . , del tomo . , libro . , de . finca núm. . , inscripción primera, practicada al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria sin efectos respecto de tercero hasta transcurridos dos años desde su fecha y con la obligación de justificar, en el plazo de tres meses, la publicación del edicto que exige dicha disposición legal, de cuyo cumplimiento pende la subsistencia de la inscripción practicada. Gandía . . fecha.

NOTA EN EL TÍTULO QUE ACREDITA LA ADQUISICIÓN PREVIA.

Hecha referencia del precedente documento en la inscripción primera de la finca . , al folio . , del tomo . , libro . , de

Fecha.

Una vez expuesto al público, durante un mes, el edicto correspondiente y devuelto al Registro, con la certificación que lo acredite, se vuelve a presentar en el Diario a título de inmatriculación acompañado del edicto y se extienden al margen de la inscripción y al pie de aquél las notas que acreditan el cumplimiento de dicho requisito, con lo cual queda cerrado el ciclo de operaciones de inmatriculación.

JOSÉ MARTÍNEZ SANTONJA,

Réglstrador de la Propiedad.