

que el art. 352 de la Ley Hipotecaria exige la constancia, de modo fehaciente, de la previa adquisición por el transferente, el quinto, en el segundo término de la disyuntiva, parece contentarse tan sólo con que en los títulos se expresen las circunstancias esenciales de la adquisición. Y que, por lo tanto, sigue la duda de que si la sola manifestación del transferente es bastante para que se pueda inscribir el título.

Un caso de errónea interpretación del artículo 352 de la Ley Hipotecaria

El número 212 de la presente REVISTA publica un trabajo del señor Valle Fuentes, en el que se afirma que frente a la declaración del párrafo primero del artículo 352 de la Ley Hipotecaria, que exige la constancia, de modo fehaciente, de la previa adquisición por el transferente, el quinto, en el segundo término de la disyuntiva, parece contentarse tan sólo con que en los títulos se expresen las circunstancias esenciales de la adquisición. Y que, por lo tanto, sigue la duda de que si la sola manifestación del transferente es bastante para que se pueda inscribir el título.

Tal duda es infundada en el estado de derecho presente y anterior, que con toda diafanidad exigen la justificación.

El párrafo tomado como pretexto de la conclusión reproducida dispone: "Cuando no resultare inscrito a favor de persona alguna el mencionado derecho y no se justifique tampoco que lo adquirió el otorgante antes de la fecha de la escritura, o cuando en los documentos presentados no se expresen las circunstancias esenciales de la adquisición anterior, los Registradores harán anotación preventiva a solicitud del interesado". Es decir, que no habiendo asiento contradictorio, en *cualquiera* de los dos supuestos de la disyuntiva, el Registrador puede anotar; obsérvese que no se hace referencia alguna a la inscripción, lo que es tanto como decir que solamente procede anotar. Con dicho precepto a la vista, prescindiendo en absoluto de aclaración alguna, formularemos unas cuantas interrogantes.

¿Qué títulos son susceptibles de anotación? Solamente los defectuosos, porque la misma incompatibilidad que hay entre inscripción y título defectuoso se da entre anotación y título perfecto.

¿Qué se necesita para que un título sea perfecto? La ausencia de defectos.

El párrafo transcritto califica de defecto la falta de justificación y la no expresión de las circunstancias de la adquisición? Sí, porque declara que en cualquiera de los dos casos procede tomar anotación preventiva; calificación que, en cuanto a la falta de justificación, está contenida en el artículo 347, inciso b), y en el párrafo primero del 352, y en cuanto a la no expresión de las circunstancias, en el párrafo segundo del mismo artículo, que obliga a que se expresen en la inscripción, y mal puede hacerlo el funcionario si no constan.

¿Era necesaria la declaración del párrafo transcritto? No, porque ya la hace el número 9.º del 42.

Veamos el derecho anterior. Dispone el párrafo tercero del artículo 20 de la Ley, en su anterior redacción: "Podrán igualmente inscribirse sin dicho requisito los documentos públicos, siempre que tampoco estuvieren inscritos tales derechos a favor de otra persona y se publiquen edictos por espacio de un mes en el tablón de anuncios del Ayuntamiento donde radique la finca, expedidos por el Registrador con vista de dichos documentos, expresándose también necesariamente en el asiento que se practique las circunstancias esenciales de la adquisición anterior, tomándolas de los mismos documentos o de otros presentados al efecto."

El contenido de dicho párrafo a partir de las palabras "y se publiquen edictos", ¿es ley sustantiva o adjetiva? Es de tipo exclusivamente adjetivo, porque se limita solamente a indicar al Registrador cómo ha de desarrollar la *inscripción*.

Párrafo sexto: "Cuando no resultare inscrito a favor de persona alguna el mencionado derecho y no se justificare tampoco que lo adquirió el otorgante de la escritura, o la previa adquisición, si se trata de documentos públicos, los Registradores harán anotación preventiva".

Reproducimos las interrogantes primera y segunda, y respectiva respuesta, y preguntamos:

¿Califica dicho párrafo de defecto la falta de justificación? Sí, porque establece que se puede tomar anotación preventiva.

¿Se deduce igual calificación del párrafo tercero? No, porque no hace mención de ella.

¿Qué diferencias hay en el estado de derecho producido por la re-

formá de 1934, con relación al derivado por consecuencia de la de 1932? Que en aquélla la necesidad de la justificación se impone en el párrafo sexto, y que en ésta tiene dicho párrafo la redundancia demostrada en la última pregunta formulada al examinar el Derecho vigente en el momento presente. Esta yuxtaposición que, en la estructura de la redacción del artículo 20, hizo la reforma de 1934, de una parte, y la obsesión de hallar en el párrafo tercero lo que claramente declara el sexto, de otra, han motivado, seguramente, la duda que plantea el trabajo que comentamos.

Veamos lo que resulta del examen del artículo 87 del Reglamento, que en su regla 4.^a dispone: "Podrá practicarse la anotación preventiva a que se refiere el párrafo sexto del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, por falta de previa inscripción a favor del que transfiere o grava, en los casos siguientes:

"2.^a Cuando se trate de inscribir al amparo del párrafo tercero del artículo 20 de la Ley y no constasen en los documentos públicos presentados las circunstancias esenciales de la adquisición anterior."

Obsérvese que en la oración incidental con que empieza la regla se cita la anotación por falta de previa inscripción, y que no se cita el caso de falta de justificación. En la hipótesis de que este segundo supuesto figura incluido, se llegaría al absurdo de disponer el Reglamento que la anotación por falta de justificación es procedente si no constan las circunstancias. En el asiento correspondiente no puede decirse: "Observando el defecto subsanable de no justificarse la adquisición, anoto el título por no constar en él las circunstancias de la adquisición." O bien: "Observando el defecto subsanable de no justificarse la adquisición, inscribo el título por constar las circunstancias de la misma."

El Reglamento lo que preceptúa es que, no habiendo previa inscripción, se puede tomar anotación, si no constan las repetidas circunstancias; lo que no hacía falta.

ALFREDO REZA.
Registrador de la Propiedad.