

La concordancia entre Registro y realidad en la nueva Ley sobre Reforma de la Ley Hipotecaria (*)

SUMARIO: I. Inmatriculación. Medios de lograrla.—A) Expediente de dominio.—B) Título público de adquisición, solo o complementado por acta de notoriedad.—C) Certificación librada por el funcionario a cuyo cargo está la administración de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado, Provincia, Municipio, Corporaciones de Derecho público e Iglesia católica.

INMATRICULACION

Partiendo del artículo 347 de la Ley Hipotecaria, según ha quedado redactado después de la nueva Ley de reforma, pueden señalarse los siguientes medios de inmatriculación :

- a) El expediente de dominio.
- b) El solo título público de adquisición de la finca no inscrita, siempre que aquél—interpretamos la letra b) del artículo 347 a *sensu contrario*—contenga acreditado de modo fehaciente el título dispositivo del transmitente o enajenante.
- c) El título público de adquisición de la finca no inscrita, complementado por acta de notoriedad, cuando aquél no contenga acreditado de modo fehaciente el título dispositivo del transmitente o enajenante.
- d) La certificación librada por el funcionario a cuyo cargo esté la administración de los bienes inmuebles que pertenezcan al Estado, a la Provincia, al Municipio y a las Corporaciones de Derecho público que forman parte de la organización política de aquél, y a las de la Iglesia católica, cuando carezcan de título escrito de dominio.

Teniendo en cuenta el carácter excepcional de este último medio

(*) Véase el número 203 de esta REVISTA.

inmatriculador—pues sólo se puede utilizar para inscribir el dominio de inmuebles, no inmatriculados, pertenecientes a las entidades que se citan—, podemos dejar reducidos a dos los medios normales utilizables en todos los casos de fincas no inscritas, cualquiera que sea el titular a que pertenezcan—de inmatriculación registral :

- A) El expediente de dominio.
- B) El título público de adquisición, solo o complementado por acta de notoriedad.

Si comparamos este brevísimo guión de los medios inmatriculadores, extraído del actual artículo 347 de la Ley Hipotecaria, con la larga lista que nos ofrecía la legislación anterior, brotará espontáneo el merecido elogio hacia la nueva norma positiva.

Aún no ha sido alcanzada, es cierto, la codiciada meta del ideal medio único de inmatriculación : la certificación expedida por un Catastro perfecto. Pero, mientras esto llega, bien está que mostremos nuestro contento por la desaparición, cuando menos, de todos aquellos medios inmatriculadores merced a los cuales ingresaba en el Registro la posesión de las fincas. Desde que entre en vigor la nueva Ley, en efecto, no podremos atribuir virtud inmatriculante ni al expediente posesorio, ni a la certificación posesoria de bienes del Estado y Corporaciones, ni a las resoluciones definitivas recaídas en los interdictos de adquirir, retener y recobrar la posesión. Y por si la no inclusión de estos títulos en el inventario del nuevo artículo 347 no fuera bastante argumento para pensar de esta manera, tenemos el sólido apoyo del terminante artículo 23, tal como ha quedado redactado después de la Ley de reforma : «El mero o simple hecho de poseer no podrá ser objeto de inmatriculación registral.» Y ante tan categórico precepto, todas las normas positivas que amparaban las expresadas inmatriculaciones posesorias han de considerarse sin vigor por incompatibles con aquél. Así debe entenderse a tenor de la cláusula derogatoria contenida en el artículo 2.^º de la reciente Ley, promulgada el 30 del pasado diciembre.

Examen separado de los medios de inmatriculación :

- A) EXPEDIENTE DE DOMINIO.—Se mantiene en la nueva Ley, a pesar de que, como dice el preámbulo de ésta, «... más que como sistema de intabulación, se ha utilizado, las pocas veces que lo ha

sido, como medio de reanudación de la vida registral y de liberación de cargas».

El expediente de dominio, utilizado como medio de inmatriculación, tiene, según la nueva Ley, la siguiente tramitación, que sistematizamos :

Iniciación, Juez competente y documentos que han de acompañarse.—Se iniciará, ante Juzgado competente—que lo es, cualquiera que sea el valor de la finca o fincas objeto del expediente, el de primera instancia del partido en que radiquen las fincas o el del en que esté inscrita la parte principal, si fuere una finca enclavada en varios partidos—, por un escrito al que deberá acompañarse : a) Una certificación acreditativa del estado actual de la finca en el Catastro Topográfico Parcelario, o, en su defecto, en el Avance Catastral, Registro Fiscal o Amillaramiento. b) Otra certificación del Registro de la Propiedad, que expresará la falta de inscripción de la finca que se pretende inmatricular. c) Los documentos acreditativos del derecho del solicitante, si los tuviere, y en todo caso cuantos estimare oportunos para la justificación de la petición que hiciere en su escrito.

Traslado del escrito al Ministerio Fiscal, citaciones y edictos.—El Juzgado dará traslado de este escrito al Ministerio Fiscal y citará : a aquel de quien procedan los bienes o a su causahabiente, si fuere conocido, y al que tenga amillarada o catastrada la finca a su favor, y convocará por medio de edictos a las personas ignoradas a quienes pueda perjudicar la inscripción solicitada. Los edictos se publicarán : en todo caso, en los tablones de anuncios del Ayuntamiento y Juzgado Municipal a que pertenezca la finca ; si el valor de la finca o fincas excede de 25.000 pesetas, aparte de en los sitios indicados, en el *Boletín Oficial* de la provincia, y si rebasara de 50.000 pesetas, además, en el periódico de mayor circulación de la provincia.

Sé citará también : a los titulares de los predios colindantes y al poseedor de hecho de la finca, si fuera rústica, o al portero o, en su defecto, a uno de los inquilinos, si fuere urbana.

Plazo para comparecer. — Los que se consideren interesados pueden comparecer ante el Juzgado para alegar lo que a su derecho convenga, dentro de los diez días siguientes a la citación o a la publicación de los edictos.

Prueba.—Para proponerla cuentan, el actor y los interesados que hayan comparecido con un plazo de seis días, y para practicarla, con otro plazo de diez días, a contar de la fecha de admisión de aquélla.

Resolución del expediente.—El Juzgado, después de oír por escrito—o de palabra, cuando el valor total de la finca o fincas sea inferior a 5.000 pesetas—sobre las reclamaciones y pruebas que se hayan presentado, al Ministerio Fiscal y a los demás concurrentes, y en vista de lo que alegaren y calificando las pruebas por la crítica racional, dictará auto dentro del quinto día, declarando justificados o no los extremos solicitados en el escrito inicial.

Apelación.—Este auto será apelable en ambos efectos por el Ministerio Fiscal o por cualquiera de los interesados, sustanciándose la apelación por los trámites establecidos en la Ley de Enjuiciamiento civil, para los incidentes.

Título inmatriculable.—Consentido o confirmado el auto, será, en su caso, título bastante para la inscripción solicitada.

Comparando esta tramitación del expediente de dominio con la vigente, según la legislación anterior, se observa—aparte de otros matices diferenciales menos acusados, un extraordinario acortamiento de los plazos. Aquel período de prueba de ciento ochenta días, durante el cual podía el Juez admitir todas las pertinentes, ha quedado reducido hoy a seis días para proponerla, y diez para practicarla.

El Proyecto de Ley, tal como pasó a la Comisión de Justicia, permitía la tramitación del expediente ante el Juzgado municipal, cuando el valor total de la finca o fincas objeto de aquél fuese inferior a 5.000 pesetas. Pero esta innovación no pasó al texto del Proyecto aprobado por las Cortes. Persiste, pues, el sistema anterior de atribuir la competencia para la tramitación del expediente de dominio, única y exclusivamente al Juzgado de primera instancia.

B) TÍTULO PÚBLICO DE ADQUISICIÓN, SOLO O COMPLEMENTADO POR ACTA DE NOTORIEDAD.—Estamos colocados frente al medio inmatriculador que, durante tantos años, tuvo su sede en el párrafo 3.^º del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Se consideraba a este párrafo como la plataforma positiva de la llamada «excepción general» al principio hipotecario de trato sucesivo definido en el pá-

rrafo 1.^o del mencionado artículo. Hoy, por fin, tiene consagración legislativa lo que, en buena técnica hipotecaria, debe aceptarse sin vacilación: que nada tienen que ver la inmatriculación y el trato sucesivo. La primera significa—remachamos conceptos de sobra conocidos—el ingreso de una finca en el Registro, y con ello, la iniciación de la historia tabular del inmueble; lo segundo es la etiqueta de un principio hipotecario a virtud del cual no pueden inscribirse en el Registro más que aquellos actos de trascendencia inmobiliaria realizados por el titular inscrito. La inmatriculación se apoya en la idea de una finca no inscrita; el trato sucesivo presupone una previa inscripción a favor del disponente. Las inscripciones de inmatriculación son inscripciones «primeras», sin posible juego en ellas, a favor de su titular, de la fe pública del Registro; las inscripciones practicadas al amparo del trato sucesivo son inscripciones «derivadas», y su titular—si reune además los requisitos necesarios—estará protegido por la *fides publica*.

Repetimos que hoy—desde el 30 de diciembre de 1944—, nuestra Ley Hipotecaria contempla el trato sucesivo y la inmatriculación como conceptos totalmente distintos. Aquél está recogido en su ya clásico artículo: el 20—por cierto, mucho más correcto en su redacción actual, porque no limita la exigencia del trato, como se hacía antes, a los actos de transmisión o gravamen—; la inmatriculación está desarrollada en los nuevos artículos 347 y siguientes, y por lo que se refiere al medio inmatriculador que ahora nos interesa, en los artículos 352 y concordantes.

Se mantiene, pues, en la nueva Ley el medio inmatriculador del antiguo párrafo 3.^o del artículo 20. Pero con importantes retoques, que vamos a examinar:

Antes de la reforma—y según la interpretación más generalizada, y también más en armonía con los textos positivos—, los documentos públicos de adquisición de inmuebles podían servir por sí solos como títulos inmatriculadores, con tal de que en ellos «constasen» o se «expresaren»—que igual significación tienen ambos términos—las circunstancias esenciales—las de la regla 2.^a, párrafo 1.^o del artículo 87 del Reglamento Hipotecario—de la adquisición a favor del que, en el documento que se pretendía inscribir, apareciese como transmitente. Todo documento público, con pretensiones de título inmatriculador, era efectivamente inscribible por sí

solo, con tal de que en él se hiciesen «constar»—aunque fuera a virtud de simple manifestación del transferente y bajo su responsabilidad (medio de reseña del título adquisitivo admitido por el artículo 174 del Reglamento Notarial)—las «circunstancias esenciales de la adquisición anterior», que señalaba y especificaba el artículo 87, regla 2.^a, párrafo 1.^o del Reglamento Hipotecario.

No hacía falta, pues, para lograr la inmatriculación en la hipótesis examinada, que se «probase» que se hiciera cumplida «justificación» de la adquisición del transmitente. Bastaba con que tal extremo «constara» en el mismo documento presentado.

Es de notar que al lanzar esta mirada retrospectiva a la legislación hipotecaria anterior a la reforma última, escribimos dando por resuelta, en favor de uno de los bandos contendientes, una cuestión que dividió en dos contrapuestos partidos a todos los que—Registradores y Notarios, particularmente—vivimos y aplicamos el Derecho inmobiliario: el de los «facilitativos», o de criterio amplio en la aplicación práctica del ya antiguo párrafo 3.^o del artículo 20, y el de los «dificultativos», o de criterio restrictivo y estrecho. El primer sector de opinión—en cuyas filas nos considerábamos alistados—, entendiendo la palabra «constar», usada por el Reglamento Hipotecario, como sinónima de «estar algo manifiesto en forma permanente o durable», llegaba a la conclusión, antes expuesta, de que eran por sí solos títulos de inmatriculación aquellos documentos públicos—en especial escrituras—en los que «constasen» las circunstancias de la adquisición anterior, ya fuera por referencia a documentos exhibidos al autorizante, ya por manifestación verbal del transmitente. En cambio, los juristas que hemos dado en llamar dificultativos hacían equivalentes el término «constar» y la expresión «ser probado», y esta equivalencia les llevaba a la conclusión lógica de que no podían inscribirse por sí solos aquellos documentos referentes a fincas no inmatriculadas, si el título adquisitivo del transferente se expresaba en el documento por simple manifestación verbal de aquél y bajo su exclusiva responsabilidad. Los que así pensaban, venían a establecer este silogismo: no puede servir como título inmatriculador por sí solo el documento público en el que no esté «probada» la adquisición del transmitente; la simple manifestación verbal de éste nada prueba a estos efectos; el documento público en el que la adquisición anterior se exprese

por lo que manifieste verbalmente el que enajena, no es apto para que se extienda, sobre su base, el asiento inmatriculador.

Dejemos quieta la virulenta controversia. Hemos dicho, de pasada, que somos facilitativos, y decimos ahora que por ello, y con arreglo a los textos hipotecarios positivos hoy reformados, hemos creído correcto siempre interpretar y aplicar el medio inmatriculador sancionado en el artículo 20, en un sentido amplio, generoso y abierto.

Y no hace falta que digamos más. Primero, porque todo cuanto pudiera reiterarse en este sentido y en defensa del criterio que sostengamos, lo expuso ya de modo magistral, y hasta casi nos atrevíramos a decir que con argumentos exhaustivos, Romero Cerdeiriña en un clarísimo, valiente y razonado artículo, publicado en esta misma REVISTA, en el número 187, correspondiente al mes de diciembre de 1943. Y segundo, porque aquellos preceptos positivos, sobre la base de los cuales se escribió tan brillante alegato, ya son historia.

A la vista de las nuevas normas contenidas en la Ley de reforma de 1944, no podemos, por muy bien dispuesto que para ello esté nuestro ánimo, seguir pensando como antes... en el terreno del Derecho positivo.

Más decimos: el actual texto del artículo 352 de la Ley Hipotecaria aun podríamos, con buena voluntad, hacerle compatible con nuestro criterio interpretativo, amplio y benigno, del medio inmatriculador que ahora examinamos. Pero toda buena voluntad se estrella frente al precepto positivo del artículo 347, letra b). Este es, a nuestro juicio, el obstáculo legal verdaderamente insuperable para que podamos seguir manteniendo nuestro punto de vista.

De nada serviría, en efecto, que con evidente torsión y violencia interpretativa de los textos legales y en un alarde de esa buena voluntad a que antes hemos aludido dijéramos, frente al primer párrafo del nuevo artículo 352: Es verdad que en él se establece que «serán inscribibles los títulos públicos otorgados por personas que hagan constar de modo fehaciente haber adquirido el derecho con anterioridad a la fecha de dichos títulos...»; pero como, en definitiva, quien hace constar esta circunstancia no es el que transmite, sino el funcionario que autoriza el título, podemos concluir que el Notario autorizante de una escritura, en la que por manifestación

verbal del transmitente se expresa la indicada circunstancia, ha dado vida a un título perfectamente apto por sí solo para la inmatriculación, puesto que en él hace constar el indicado funcionario, de un modo fehaciente—en escritura pública—, la circunstancia repetida.

La anterior argumentación queda sentada simplemente a título de malabarismo dialéctico-jurídico, de cuya inconsistencia somos los primeros convencidos. En nuestro sentir, la única interpretación verdadera, seria y justa que puede darse al texto positivo que ahora examinamos es ésta: para que sirvan de medios de inmatriculación los títulos públicos a que se refiere el artículo 352, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, según su redacción actual, será preciso que el transmitente exhiba al funcionario autorizante de aquéllos, o, al menos, presente en el Registro de la Propiedad, el documento fehaciente del que resulte la adquisición anterior. Si el documento fehaciente se exhibe al autorizante, el título público de referencia, al que se habrán incorporado las circunstancias de dicha adquisición, será inscribible por sí solo; si únicamente se presenta en el Registro, la inmatriculación de la finca podrá hacerse a virtud de aquel título acompañado de este documento. Pero en ambos casos se habrá cumplido fielmente el artículo 352, párrafo primero; porque, por uno u otro procedimiento, el otorgante del título público traslativo ha hecho constar de modo fehaciente en el Registro de la Propiedad—que es la Oficina que interesa, porque es en ella donde se inmatriculan las fincas, y por eso es al funcionario encargado de aquélla (el Registrador) a quien se dirige la Ley en este artículo—haber adquirido el derecho transmitido con anterioridad a la fecha de dicho título.

Vamos a desarrollar nuestro pensamiento, de la mano del título público, norma y patrón: la escritura notarial.

Supongamos una escritura pública a cuyo amparo se pretende inmatricular una finca. Y pueden presentarse las siguientes hipótesis:

a) El transmitente presenta al Notario el documento fehaciente—escritura pública no inscrita o documento privado de los del artículo 1.227 del Código civil—del que se desprenda con certeza la «adquisición anterior». El Notario autoriza la escritura, relacionando el título de adquisición del que transmite con arreglo a lo

que resulte del documento presentado (primeras palabras del artículo 174 del Reglamento Notarial). No hay duda de que en esta escritura el que transfiere «ha hecho constar de modo fehaciente» su adquisición anterior. Estamos, pues, frente a un título público inscribible por sí solo, y en la inscripción que se practique «se expresarán necesariamente las circunstancias esenciales de la adquisición anterior», tomándolas del mismo documento presentado (nuevo artículo 352, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria), único preciso para la inmatriculación del inmueble.

b) El transmitente no presenta al Notario documento alguno con el que acredite su adquisición ; pero afirma, bajo su responsabilidad, que adquirió el derecho que transmite. El Notario, no obstante la falta de título justificado, autoriza la escritura—porque puede hacerlo al abrigo del artículo 174, párrafo primero, del Reglamento Notarial—, vertiendo en ella esta manifestación verbal del transferente. Lo que no podrán lograr ni el que transmite ni el que adquiere es que la escritura—perfecta y plenamente ajustada a Derecho Notarial—se inscriba en el Registro de la Propiedad. La legislación del Notariado no pone tacha a semejante título público ; pero la Ley Hipotecaria, sí. Y es el artículo 352 de esta Ley—que, como antes hemos dicho, habla al Registrador y no al Notario—el que nos dice que esa escritura no puede servir, por sí sola, de título inmatriculador, porque está otorgada por un transmitente que «no hace constar de modo fehaciente su adquisición anterior». Ahora bien ; si existe un documento que «haga fe», justificativo de la adquisición del que transmite, y que, aunque no exhibido al Notario, se presente en el Registro en unión del título traslativo, la inscripción inmatriculadora podrá practicarse, y en ella «se expresarán necesariamente las circunstancias esenciales de la adquisición anterior, tomándolas...» de ese otro documento fehaciente presentado al efecto. El ingreso de la finca en el Registro habrá sido posible gracias al título público y al documento fehaciente que le acompaña y que sirve para justificar la adquisición de quien transmite.

c) Damos por reproducida la anterior hipótesis, con la única diferencia de que ahora no se presenta el necesario documento fehaciente—porque no existe—ni al Notario, ni al Registrador. A la vista del artículo 352 de la Ley, la consecuencia es clara : esa es-

critura no puede inscribirse, y si se presenta en el Registro, sólo conseguirá, a lo más, provocar la anotación preventiva a que se refiere el último párrafo del citado artículo. Pero dejemos ahora esta anotación preventiva—que, por ser una anotación por defecto subsanable, debería tener su emplazamiento en el artículo 42, número noveno, de la Ley—y pensemos en la imposibilidad de que, sin la subsanación oportuna, esa escritura—desfектuosa desde el punto de vista registral—sirva de título a la inscripción inmatriculadora.

El artículo 347, letra b).—Y llegados a este punto, pide imperiosamente un puesto en la disquisición el nuevo artículo 347, letra *b*), de la Ley. Dice así el precepto de referencia: «La inmatriculación de fincas que estén inscritas a favor de persona alguna se practicará:... *b)* Mediante el título público de su adquisición, complementado por acta de notoriedad cuando aquél no contenga acreditado de modo fehaciente el título dispositivo del transmitente o enajenante.»

Lo primero que notamos en el texto transscrito es lo que páginas atrás hemos apuntado: que no es posible ya mantener la idea de que puedan servir para la inmatriculación títulos públicos en los que se «haga constar», pero no «se justifique», la adquisición del que transfiere. Como ya hemos visto, este pensamiento teníamos que desecharle ante la sola contemplación del artículo 35^a de la Ley, rectamente interpretado. Pero, por si fuera poco claro a este respecto el citado artículo, las terminantes palabras del 347—«... no contenga acreditado de modo fehaciente...»—nos sitúan al margen de toda duda.

Por otro lado, bien puede comprenderse que no existe contradicción entre el precepto que ahora estamos examinando y lo que hemos escrito en relación con el artículo 35^a. El hecho de que la letra *b*) del artículo 347 invoque el acta de notoriedad para complemento del título público de adquisición cuando éste no contenga acreditado de modo fehaciente el título dispositivo del transmitente o enajenante, no quiere decir, de ninguna manera, que se niegue todo valor a los documentos fehacientes—escrituras públicas no inscritas, documentos privados en los que se dé alguna de las circunstancias previstas en el artículo 1.227 del Código civil—a los que más atrás nos hemos referido. Sin duda, el título público traslativo de la hipótesis *b)* antes examinada, a pesar de no «contener acredita-

tada de modo fehaciente la adquisición anterior», puede inscribirse con un complemento que no es el acta de notoriedad, sino aquellos otros documentos fehacientes.

Al hablar el artículo 347 de la Ley de «cuando el título público de adquisición no contenga acreditado...», tenemos que interpretar la expresión legal a través del artículo 45 del Reglamento Hipotecario, en el que se definen los títulos inscribibles. «Se entenderá por título para los efectos de la inscripción—dice—el documento o documentos públicos en que funde su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquélla y que hagan fe, por sí solos o *con otros complementarios*, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite.» Y bien se comprende, después de la lectura de este texto reglamentario, que el título público aludido en el artículo 347 de la Ley es, en la hipótesis por nosotros desarrollada bajo la letra *b*), la escritura notarial—en la que no se acredita la adquisición del transferente—with el aditamento de esos otros documentos complementarios que son los que, de un modo fehaciente, justifican dicha adquisición. Unicamente cuando falta en la escritura la justificación expresada, y no se presenten en el Registro los oportunos documentos complementarios, habrá de acudirse, para lograr la inmatriculación apetecida, al acta de notoriedad.

Por todo ello, si al comenzar la parte de nuestro trabajo dedicada a la inmatriculación dijimos, a la vista del artículo 347, que existían dos fundamentales títulos inmatriculadores: el expediente de dominio y el título público de adquisición, solo o complementado por acta de notoriedad, ahora, con una visión más amplia de la nueva Ley, perfilamos el problema y decimos: la inmatriculación puede conseguirse:

1.^o Por el expediente de dominio.

2.^o Por el título público de adquisición, solo, si en él consta acreditado de modo fehaciente el título dispositivo del transmitente.

3.^o Por el título público de adquisición complementado por los documentos fehacientes que acrediten el anterior extremo, no justificado en aquel título.

4.^o Por el título público de adquisición complementado por acta de notoriedad en la que resulte acreditado el repetido particular, no justificado ni en aquel título ni en otros documentos fehacientes complementarios.

El acta de notoriedad.—El artículo 350 de la Ley Hipotecaria, tal como ha quedado redactado después de la reciente Ley de reforma, establece las reglas a que ha de ajustarse la tramitación de estas actas de notoriedad que, como hemos dicho, no sirven por sí solas para la inmatriculación registral.

A continuación sistematizamos los trámites del acta de notoriedad, utilizable como complemento del título inmatriculador.

Notario hábil.—El del lugar en que radiquen las fincas. (He aquí una plausible y lógica excepción a la regla de voluntariedad para la elección de Notario.)

Iniciación del acta y documentos que han de acompañarse.—El acta se iniciará por el requerimiento que para instrucción de aquella hará al Notario hábil la persona que demuestre interés en el hecho que trate de acreditar y que asevere, bajo juramento, la certeza del hecho mismo, so pena de falsedad en documento público. Este requirente presentará necesariamente al Notario: *a*), una certificación del estado actual de la finca en el Catastro Topográfico Parcelario o, en su defecto, en el Avance Catastral, Registro Fiscal o Amillaramiento; *b*), y otra certificación del Registro de la Propiedad que expresará la falta de inscripción de la finca que se pretenda inmatricular.

Notificaciones.—Iniciada el acta, el Notario notificará su iniciación: a las personas que, según lo dicho y acreditado por el requirente o lo que resulte de la certificación catastral, tengan algún derecho sobre la finca; a aquel de quien procedan los bienes o a sus causahabientes, si fuere conocido; al poseedor de hecho, si fuera finca rústica, o al portero o, en su defecto, a uno de los inquilinos, si fuera urbana, y a los titulares de los predios colindantes. La notificación a todas las expresadas personas se hará: personalmente o por cédula, si su domicilio fuese conocido; caso de no serlo, la notificación a dichas personas y a cuantos puedan ostentar algún derecho sobre la finca se hará por edictos, que se publicarán: si la finca objeto del expediente es de cuantía superior a cinco mil pesetas, en el *Boletín Oficial de la Provincia*, en el periódico de mayor circulación de la misma y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento a cuyo territorio corresponda el inmueble; si la cuantía de éste no alcanza la expresada cifra, solamente será necesario fijar los

edictos en el indicado tablón de anuncios, quedando al arbitrio del Notario la publicación de aquéllos en los periódicos citados.

Comparecencia.—Los notificados podrán, dentro de los veinte días siguientes al de la notificación, comparecer ante el Notario, exponiendo y justificando sus derechos.

Pruebas.—Se practicarán las que el Notario considere conveniente para comprobación de la notoriedad pretendida, hayan sido o no propuestas por el requirente.

Resolución del acta.—Practicadas las pertinentes diligencias y pruebas, el Notario dará por terminada el acta, haciendo constar si, a su juicio, está suficientemente acreditado el hecho.

Remisión del acta al Juzgado y resolución del Juez.—En caso afirmativo, el Notario remitirá copia total de dicha acta al Juzgado de Primera Instancia del partido donde radique la finca. El Juez, oyendo al Ministerio Fiscal, apreciará la prueba y las diligencias practicadas, que, en caso necesario, podrá ampliar para mejor proveer. El Juez, en su resolución, puede manifestarse conforme con lo actuado o disconforme. En el primer caso lo notificará así al Notario, al cual remitirá testimonio de su resolución para su protocolización. Si se muestra disconforme, la resolución judicial será apelable en ambos efectos por el requirente, sustanciándose la apelación de los trámites procesales de los incidentes.

Oposición.—Si se formulare a la tramitación del acta, el Notario, sin incorporar el expediente al protocolo, lo remitirá al Juzgado competente, el cual, por los trámites establecidos para los incidentes, resolverá a instancia de parte lo que proceda.

* * *

Habíamos puesto los Notarios muchas esperanzas en el acta de notoriedad. Creímos—y había base y razón para creerlo—que esta clase de actas serviría de instrumento eficacísimo al objeto principal de rescatar para el Notariado lo que es—o debe ser—legítimamente nuestro: la llamada jurisdicción voluntaria. Fué el Proyecto de Ley de reforma de la Ley Hipotecaria, tal como se remitió a la Presidencia de las Cortes, y antes de su envío a la Comisión de Justicia, el que nos proporcionó la primera satisfacción. El artículo 347 de aquel Proyecto consideraba título apto para

la inmatriculación y para la reanudación del trámite sucesivo interrumpido... el acta de notoriedad. Ella sola, sin necesidad de ir acompañando a otro documento público, era título bastante para obtener la inscripción solicitada. Y cuente el lector con que la tramitación del acta, según el referido Proyecto, se realizaba *exclusivamente* ante el Notario. El Juez sólo intervenía cuando se formulaba oposición, es decir, cuando el expediente se hacía contencioso.

Después, el artículo 209 del vigente Reglamento Notarial no podía ser más alentador en este mismo sentido: «El acta de notoriedad—dice el citado artículo—tiene por objeto la comprobación y fijación de hechos notorios, sobre los cuales podrán ser fundados y declarados derechos y cualidades con trascendencia jurídica.»

Confesamos que, demasiado ingenuos, nos vimos inundados por un optimismo irrefrenable. Nuestra fantasía nos hizo imaginar realidad próxima incluso el anhelado «expediente notarial de declaración de herederos abintestato». Y es que, realmente, las transcritas palabras del Reglamento Notarial y la orientación que se dió al Proyecto de reforma de la Ley Hipotecaria justificaban todos los sueños dorados. Aquello sólo era el principio de una ruta venturosa que había de culminar inexorablemente en la integración de la función notarial.

Pronto vino a trocarse en pesimismo nuestro optimismo anterior. En la actual legislación hipotecaria—verdadero retroceso en el camino emprendido—el acta de notoriedad no es por sí sola—como lo fué en el Proyecto de reforma—título bastante para la inmatriculación. Y lo que es peor: el acta de notoriedad—«carabina» (empleamos la expresión gráfica de un viejo Registrador) del documento público traslativo—no se sustancia exclusivamente ante Notario; en su tramitación interviene el Juez.

Siempre hemos sentido por la función judicial y por los dignísimos funcionarios que la ejercen un profundo respeto. Quede bien sentada esta afirmación. Pero, no obstante aquel respeto, consideramos acusadamente vejatorio para el prestigio del Notario la intervención del Juez en el acta de notoriedad: por el momento en que se produce y por el alcance que se concede a esta intervención.

Cuando ya todo está resuelto; cuando se han practicado las diligencias y pruebas; cuando el Notario ha hecho constar que, a su juicio, está suficientemente acreditado el hecho..., entonces, pre-

cisamente, es cuando interviene el Juez, y su intervención alcanza : a revisar todo lo actuado por el Notario ; a decir si este funcionario —que no es un inferior jerárquico de aquél, aunque en la nueva Ley lo parezca—ha procedido bien o mal ; a llevar a cabo, si lo estima oportuno, y para mejor proveer, la ampliación de las diligencias y pruebas practicadas o dirigidas por el Notario ; a rechazar, inclusive, todo lo actuado, si no está conforme con ello.

De aquel acta de notoriedad exclusivamente notarial, título apto por sí sola para la inmatriculación, apenas queda nada hoy : ni goza de autonomía inmatriculante, ni se mueve sólo en el ámbito notarial. Y bien está la pérdida de aquella autonomía ; pero la intervención judicial nos desconcierta por lo inexplicable.

Tradicionalmente se ha venido considerando a la autoridad del Juez como la más apta para proteger los intereses de las personas indefensas, y así vemos, por ejemplo, cómo las particiones hereditarias en las que hay interesados menores sujetos a patria potestad no representados por su padre o madre precisan la aprobación judicial (artículo 1.049 de la Ley de Enjuiciamiento civil, interpretado por la jurisprudencia de la Dirección de los Registros). Pues bien ; nótese que, aun en esta clase de actos—en los que, como dice Giménez-Arnau, desempeña el Juez una función tutelar, no de la norma jurídica, sino de los intereses de un indefenso—, la intervención judicial tiene un carácter puramente formulario. Según doctrina sentada por la Dirección de los Registros en Resolución de 24 de diciembre de 1900, lo que resuelve el Juez en tales casos «se le impone como ineludible, cualquiera que sean los defectos internos o externos de que adolezcan tales operaciones particionales». Y si esto ocurre aquí, ¿no es absurdo el alcance de la intervención judicial en el acta de notoriedad con fines de inmatriculación ? En este acta no se tutelan los intereses de ninguna persona indefensa ; se sustancia simplemente un acto de los que el ya citado Giménez-Arnau llama «puros de jurisdicción voluntaria». Y, sin embargo, el Juez—que no debiera intervenir—interviene, y no para resolver de un modo formulario, aprobando ineludiblemente la actuación notarial, sino con facultades verdaderamente amplias y tan enérgicas, que hasta pueden culminar en la repulsa de todo lo actuado por el Notario.

¿ Por qué se ha seguido esta orientación en la Ley de reforma ?

Se imponía una solución radical: o intervención única del Juez, o actuación exclusiva del Notario. Si es que está lejano el día en que se considere al Notario único funcionario público competente en los actos «puros» de jurisdicción voluntaria; si es que—como indudablemente ocurre en la actualidad—se estima que sólo el Juez puede dar autenticidad plena al hecho notorio de la adquisición del transferente al objeto de complementar el título público de inmatriculación de finca; si todo esto es así, repetimos—y, desgraciadamente, lo es—, no vemos la necesidad de esa actuación mixta (notarial-judicial) como no sea para poner bien a las claras el desgraciado papel del Notario, que sirve en bandeja el manjar de su actuación a un Juez que puede rechazarlo con un displicente: «No me gusta.» Si el Juez está legalmente facultado para, en funciones de examen de lo actuado por el Notario, apreciar pruebas y diligencias, y, en caso necesario, ampliarlas para mejor proveer, ¿por qué no actúa él solo desde un principio? De no haberse conseguido sacar incólume el acta de notoriedad, *exclusivamente notarial*, del Proyecto, nos pronunciamos de modo decidido por el expediente *judicial* neto. Sólo ante el Juez deben tramitarse y decidirse las actuaciones encaminadas a complementar el título público de inmatriculación cuando en él—o en otro documento—no se contenga acreditado de modo fehaciente el título dispositivo del transmitente o enajenante.

C) CERTIFICACIÓN LIBRADA POR EL FUNCIONARIO A CUYO CARGO ESTÁ LA ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES PERTENECIENTES AL ESTADO, PROVINCIA, MUNICIPIO, CORPORACIONES DE DERECHO PÚBLICO E IGLESIA CATÓLICA.—Poco diremos de este medio especial de inmatriculación recogido en el párrafo tercero del artículo 347 de la Ley, según su redacción actual. Solamente apuntamos algunas observaciones:

Desaparecidas las inscripciones de posesión (nuevo artículo 23 de la Ley), no pueden ya practicarse asientos de esta clase a favor de las citadas entidades públicas que carezcan de título inscribible de la propiedad de sus bienes. En tales casos se acudirá, no a los antiguos certificados posesorios, sino a estas otras certificaciones, expedidas por los funcionarios antes dichos, a virtud de las cuales

se abrirá, con una inscripción de dominio, la historia hipotecaria del inmueble perteneciente a la entidad pública de que se trate.

Sólo exige la Ley un requisito para poder extender el asiento dominical de inmatriculación: la expresión del título de adquisición del inmueble. Por cierto que la redacción del precepto positivo es en este punto bastante confusa. Viene hablando de que las entidades públicas, cuando carezcan de título escrito de dominio, podrán inscribir el de los bienes inmuebles que les pertenezcan mediante la oportuna certificación librada por el funcionario a cuyo cargo esté la administración de los mismos. Y añade: «...y en los que se expresará el título de adquisición». ¿Dónde es donde ha de expresarse el título adquisitivo? Aunque, gramaticalmente, parece que en los bienes, resulta absurda esta interpretación literal. Pudiera pensarse que en los *asientos* que se extiendan a virtud del aludido precepto; pero, aparte de que—seguimos en el terreno de la gramática—no se vierte en el texto positivo ese plural «asientos», que concordaría con la expresión «en los que», el asiento no podría nunca expresar el título de adquisición si este título no constara en el documento que sirve de base para extender aquél: la certificación librada por el funcionario administrador de los bienes de la entidad pública. Creemos, por ello, que el artículo 347, párrafo tercero de la Ley debiera haber terminado con estas palabras: «... y en la que se expresará...», o con estas otras: «... y en la cual certificación se expresará...».

Por lo que atañe al «título de adquisición» de que habla el artículo, entendemos que se refiere la ley a la adquisición por la entidad pública, con lo cual apreciamos una notable diferencia con lo que se previene para inmatriculación de los bienes particulares. No hace falta, en el caso que ahora estudiamos, «justificar» la adquisición del transferente, ni siquiera es preciso aludir a ella. Basta con «expresar» el título de adquisición de la entidad pública que, pretendiendo acoger su propiedad al régimen inmobiliario, carece de título inscribible directo.

Por las características arriba apuntadas, estos asientos de inmatriculación, sin referencia alguna a la adquisición del posible transferente, son inscripciones integralmente «primeras».