

REVISTA CRITICA  
DE  
DERECHO INMOBILIARIO

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

---

Año XXI

Mayo 1945

Núm. 204

---

## La inmatriculación de fincas mediante el título público de su adquisición

La reforma parcial de la ley Hipotecaria, que tan sugestivos temas trae a la consideración de los juristas, ha abordado, con innovaciones dignas de estudio, el dificultoso problema de la inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad.

Desde la primitiva ley Hipotecaria se produjo en el articulado de nuestra histórica legislación cierto confusionismo sobre los medios inmatriculadores, problema de fundamental importancia, puesto que constituye el principio y presupuesto necesario para el desenvolvimiento pleno del sistema.

Esta falta de precisión en nuestra legislación dió lugar a que se admitieran una serie de medios inmatriculadores, no todos ellos justificados ni desarrollados con la disciplina científica que fuera de desear (1). El problema de inmatriculación de fincas en el Registro fué y es de una complejidad tan grande que excedió a las previsiones de los admirados autores de nuestra primitiva y genial ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1861.

En esta Ley y sus posteriores reformas no se distinguieron entre los llamados corrientemente actos inscribibles, sin mucha exactitud técnica, los que son inmatriculadores, que tienen por fin incorporar al Registro de la Propiedad las fincas, elemento básico en nuestro sistema hipotecario como en los demás de carácter científico, y los

(1) Véanse *Principios hipotecarios*, de D. Jerónimo González.

propriamente hipotecarios que tienen como contenido la constitución, modificación, transmisión y extinción de derechos reales.

Quizá se piense que la inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad es problema simplemente de carácter transitorio.

No compartimos esta opinión, pues la norma que ha de regular la inmatriculación de fincas no se ha de limitar a determinar las disposiciones que han de regir las relaciones jurídicas existentes al producirse un cambio legislativo (1), sino que se dirige a incluir en el sistema hipotecario los derechos que, cualquiera que sea la fecha de la legislación vigente y sus cambios, han permanecido en el comercio jurídico extraregistral, cuestión de tal permanencia que requiere una norma en el contexto sustancial de la Ley.

Aun cuando se llegara a incorporar al Registro la totalidad de la propiedad inmobiliaria del país, ideal del legislador hipotecario que, como la estrella Polar, nunca se alcanza, pero que cotidianamente nos marca el Norte, no cabría considerar resuelto de forma definitiva el problema inmatriculador, pues la propiedad inscribible continuamente cambia, porque cambia también constantemente el carácter público o privado del destino de esa propiedad (2).

En la Ley de 30 de diciembre de 1944 se ha acometido el problema de inmatriculación de fincas con aciertos indiscutibles y con perfeccionamientos muy estimables.

Entre estos aciertos se encuentra el haber destinado un título, el décimo tercero, a la concordancia entre el Registro y la realidad, en el que se encuentran regulados, aunque no todos, los principales medios inmatriculadores, ordenación legal que se echaba de menos en la anterior legislación hipotecaria española.

Entre estos medios inmatriculadores se incluye el que se lleva a efecto por medio de los títulos públicos de adquisición de fincas.

Fuerte ha sido la crítica de algunos tratadistas en cuanto a este medio de inmatriculación y aun la propia exposición de motivos de la nueva Ley, tan justamente elogiada por su luminoso contenido y por su elegante forma, dice «que aun cuando el controvertido procedimiento inmatriculador del párrafo tercero del artículo 20 de la Ley anterior debería ser derogado, ya que, en pura doctrina, no ofrece todas las garantías indispensables a esta clase de expedientes,

(1) Federico de Castro: *Derecho civil español*, pág. 545.

(2) Serrano: *El Registro de la Propiedad suizo*, pág. 11.

se ha juzgado necesario mantenerle hasta que haya ingresado en el Registro gran masa de la propiedad, no inscrita todavía».

Séame permitido, sin más autoridad que la que puede prestar mi ya larga práctica profesional, que discrepe de aquellas críticas y de la respetabilísima exposición de motivos de la nueva Ley.

Es posible que en la más pura doctrina no fuera admisible más medio inmatriculador que el que estuviera revestido por las garantías máximas que confieren las normas procesales, en muchos casos, no las propias de la jurisdicción voluntaria, sino las de lo contencioso.

Pero si hemos de descender a la realidad de la vida del derecho, confesemos que el procedimiento inmatriculador por títulos públicos de adquisición de fincas ofrece, al menos, las mismas garantías que los otros medios de inmatriculación.

Los problemas hipotecarios han impuesto en nuestro país una especialización de muy precisos límites, por la que, sin agravio a la ilustración de otros organismos estatales, hay que proclamar que en la órbita de ejercicio profesional de Notarios y Registradores es donde se encuentran tratados con un cariño y escrupulosidad indiscutibles y de lo que no puede ser excepción, tanto en la doctrina como en la práctica, el de inmatriculación.

Por esta causa el procedimiento, que queda entregado a la honestidad y competencia de los citados funcionarios, no puede hacernos vacilar en su admisión ni dudar en su éxito.

La prueba de modo fehaciente de la adquisición de la finca por el transferente en fecha anterior a la del título que se inscribe, la constancia de las circunstancias esenciales de dicha adquisición anterior, el estudio detenido por parte del Notario de los antecedentes del documento que autoriza, la detenida busca de la finca en el Registro, la publicación de edictos y la suspensión de efectos durante dos años en contra de tercero de dichas inscripciones, han demostrado durante el tiempo que lleva en vigor el procedimiento que cuenta con garantías suficientes para la inmatriculación de fincas en la que nunca son de aplicación el rigorismo del sistema, porque en realidad se limita su finalidad a proporcionar registralmente un título de disposición al que inscribe (1).

(1) Jiménez Arnau: *Tratado de Legislación hipotecaria*, pág. 67.

Es cierto que el procedimiento se presta a combinaciones inadmisibles, defecto de que no se salvan los demás medios inmatriculadores y que obedece a causas muy hondas del sistema hipotecario español, más bien que a la falta de garantías para la inmatriculación.

Mientras la inscripción en el Registro no sea constitutiva y el Código civil consienta la creación de derechos reales sobre bienes inmuebles sin necesidad de documento público e inscripción en el Registro, por lo que ésta es simplemente declarativa y voluntaria, será posible la constante interrupción de la historia hipotecaria de la finca, la subsistencia de situaciones jurídicas en que el apremio de una solución, a veces justa y equitativa, aunque no legal, estimula el ingenio para vulnerar el sistema mejor concebido y no se podrá en definitiva, adoptar el procedimiento lógico y radical de inmatriculación de oficio, al que ha llegado el Código suizo a bases de una descripción exacta de la finca (1).

A esta causa fundamental se unen otras no menos importantes, como es el descuido de otorgantes y Notarios en la descripción de las fincas y la falta de concordancia del Registro con un Catastro más exacto, más en contacto con el medio rural, más aleccionador para el propietario, más económico y menos burocrático y fiscal que el actual.

Estas causas motivan principalmente la quiebra de este procedimiento inmatriculador y de los demás que se consideran preferibles por sus mayores garantías cuando éstas no han servido, hasta ahora, para neutralizar los efectos de aquéllos ni para considerar esos procedimientos como únicos aceptables en un sistema hipotecario ideal.

Suprimido el expediente posesorio, declarado el Juzgado de primera instancia como único competente para tramitar el expediente de dominio, con todos los inconvenientes de desplazamiento de los interesados a la cabeza de partido y los que se derivan del rigorismo, carestía y solemnidad de estrados y reducida la eficacia de las actas de notoriedad a la constancia en el Registro de los excesos de cabida de las fincas inscritas y a la reanudación del trámite sucesivo interrumpido, previa aprobación o ratificación judicial, la su-

(1) Serrano : *El Registro de la Propiedad suizo*, pág. 10.

presión de este medio de inmatriculación habría hecho difícilísimo el ingreso de fincas en el Registro, y con ello hubiera sido perenne el fracaso del sistema al quedar desplazado de él una gran masa de propiedad inmobiliaria.

Como algunas de las causas apuntadas se derivan de principios sustanciales del sistema hipotecario, mientras éste no varíe, no desaparecerán los defectos de que adolecen los medios inmatriculadores, ni deberá prescindirse de los hasta ahora existentes, como el de títulos públicos de adquisición de fincas que tiene tan remotos orígenes (1).

Ya la ley Hipotecaria de 1861, no obstante tomar como precedente inmediato del nuevo Registro los asientos de la antigua Contaduría de Hipotecas y regular el expediente de información poseatoria, admitió, en su artículo 20, aclarado por Real orden de 20 de febrero y 5 de marzo de 1863, los títulos de adquisición, de fecha anterior a 1 de enero de 1863, para inmatricular fincas.

Y el procedimiento ha sido mantenido, sin solución de continuidad, en las sucesivas reformas hipotecarias, como en la de 1869, en la que se consideraron inscribibles no sólo los títulos anteriores a 1 de enero de 1863, sino los posteriores, si constaba probado que el transferente adquirió su derecho con anterioridad a dicha fecha. Se exigió, además, por primera vez, que en el asiento solicitado se hicieran constar las circunstancias esenciales de la adquisición, tomándolas de los documentos necesarios al efecto, y la importancia que se dió a este procedimiento de inmatriculación llegó a hacer olvidar el objetivo principal del artículo, que era el principio del trago sucesivo.

La de 1909, desvanecida la esperanza de que por la virtualidad del sistema ingresara en el Registro la totalidad de la propiedad inscribible, y para resolver la dificultad que ya existía en aquella época para la inscripción por títulos anteriores a 1 de enero de 1863, admitió como inscribibles los títulos públicos anteriores a 1 de enero de 1909 o que se justificara con documentos fehacientes la adquisición del derecho por el transferente con anterioridad a dicha

(1) Para más detalles de la historia en nuestra legislación del artículo 20 pueden verse las obras de Roca Sastre, Campuzano y Berauz y Lezón, sobre legislación hipotecaria, que contestan temas del cuestionario de oposiciones a Notarías.

fecha, pero suspendiendo los efectos de la inscripción contra tercero durante dos años.

Como dice Roca, esta reforma transformó la fecha tope de fórmula transitoria en garantía de sinceridad y dió carácter permanente al medio inmatriculador (1).

Las reformas de 1922 y 1932 se limitaron a cambiar la expresada fecha de 1 de enero de 1909, respectivamente, en la de 1 de enero de 1922 y de 1 de enero de 1932, y en el Reglamento de 23 de agosto de 1926, desenvolviendo el Real decreto-ley de 25 de junio de 1926 sobre redención de foros, se consideran inscribibles los documentos anteriores a 1 de enero de 1926.

La reforma llevada a efecto por Ley de 21 de junio de 1934, no obstante la oscura redacción que dió a los párrafos tercero y sexto del artículo 20, tuvo el acierto de suprimir la fijación de una fecha que determinaba de modo arbitrario, con censura de la generalidad de los autores, los títulos inscribibles como medio de inmatriculación.

La citada Ley, además de los requisitos que venían dispuestos por los anteriores, solamente exigió que se justificara la adquisición de la finca por el transferente con anterioridad a la fecha de la escritura, y la publicación de edictos por espacio de un mes en el tablón de anuncios del Ayuntamiento en que radique el inmueble, fiando en esta publicidad principalmente y en la escrupulosa busca en el Registro, para saber si la finca estaba o no inscrita a favor de otra persona, las garantías de procedimiento, que, no obstante su aparente audacia, no ha provocado en la práctica conflictos que aconsejen su supresión o enmienda.

La Ley de 30 de diciembre de 1944 ha regulado el procedimiento de inmatriculación de fincas mediante los documentos públicos de su adquisición en los artículos 347 y 352, bajo el título décimo tercero destinado a la concordancia del Registro con la realidad.

La reforma ha separado del artículo 20, destinado exclusivamente a regular el principio de trato sucesivo, todo lo relativo al procedimiento de inmatriculación, que en las leyes anteriores venía confundido con aquél, sin ninguna justificación.

La Ley de reforma ha corregido la defectuosa redacción que dió

(1) Roca Sastre: *Instituciones de Derecho hipotecario*, tomo I, pág. 172.

la Ley de 21 de junio de 1934 a los párrafos tercero y sexto del artículo 20 y ha perfeccionado el procedimiento, como veremos seguidamente.

Las correcciones de forma son las siguientes: 1.<sup>º</sup> Se ha dado un sentido afirmativo al procedimiento contra la forma de excepción con que venía redactado en las leyes anteriores, cuando la inmatriculación, lejos de ser algo excepcional al trato sucesivo, es el principio de su desenvolvimiento. 2.<sup>º</sup> Introduce por primera vez el término inmatriculación de fincas por documentos de adquisición que, como ha dicho el ilustre Notario de Madrid Sr. Sanz Fernández, era desconocido en nuestras leyes hipotecarias, aun cuando de uso corriente en la doctrina. 3.<sup>º</sup> Ha suprimido el adverbio «también» del tercer párrafo del artículo 20 anterior, cuya finalidad y significado nadie ha sabido explicarlo y, por tanto, hacía un tanto indescifrable el precepto. 4.<sup>º</sup> Se ha rectificado la redacción del párrafo sexto del artículo 20 anterior, suprimiendo el inciso «o la previa adquisición, si se trata de documentos públicos», para todos incomprendible y que parecía establecer una diferencia en la inmatriculación por escritura pública y por otra clase de documentos públicos sin fundamento ni finalidad conocida.

Las modificaciones de fondo que introducen los artículos 347 y 352 de la Ley de la reforma se pueden concretar a los siguientes extremos, que comentaremos concisamente:

En primer lugar, los expresados artículos autorizan la inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad mediante los documentos públicos de su adquisición, siempre que se cumplan los siguientes requisitos: 1.<sup>º</sup> Que se trate de títulos públicos de adquisición de fincas otorgadas por personas que hagan constar de modo fehaciente haber adquirido el derecho con anterioridad a la fecha de dichos artículos. 2.<sup>º</sup> Que el derecho a que aquéllos se refieren no esté inscrito a favor de otra persona. 3.<sup>º</sup> Que se publiquen edictos en el tablón de anuncios del Ayuntamiento en que radica la finca expedidos por el Registrador en vista de los documentos presentados.

En cuanto al primer requisito, la redacción del artículo, resolviendo las dudas suscitadas anteriormente, determina que no son inscribibles los documentos privados, ni siquiera todos los documentos públicos comprendidos en el artículo 1.216 del Código civil

y 596 de la Ley de Enjuiciamiento civil, sino los que por su naturaleza y por su destino sirven para la adquisición de fincas (1).

Por consiguiente, serán títulos aptos para la inmatriculación los comprendidos en el artículo 3.<sup>º</sup> de la Ley en relación con el artículo 2.<sup>º</sup> de la misma y en el artículo 45 de su Reglamento.

Es necesario que conste de modo fehaciente que el transferente adquirió su derecho con anterioridad a la fecha de la escritura que se inscribe, es decir, que la reforma que comentamos ha seguido, en este aspecto, lo dispuesto en la Ley de 21 de junio de 1934 al suprimir toda referencia a una fecha límite distinta a la de la escritura inmatriculable.

Pero en este interesante extremo la Ley de 30 de diciembre de 1944 ha ido más allá que las que le sirvieron de antecedente, incluso la de 1934, pues al bastar que conste en el título que se inscribe la adquisición anterior del transferente, entendemos que si de un modo expreso no se excluye de la fe notarial lo que conste en el título en relación con esa circunstancia, no será necesario que se acompañe ningún otro documento fehaciente para aprobar tal adquisición.

No se opone a esta interpretación el párrafo último del propio artículo 352, pues si es cierto que exige que se justifique la repetida adquisición del transferente con anterioridad a la fecha de la escritura, dado los términos del párrafo primero, hay que entender que para el legislador la constancia en el título inscribible de tal adquisición es bastante a dichos efectos.

Ni tampoco es incompatible esta interpretación con lo dispuesto en el apartado b) del artículo 347, porque sólo cuando no se contenga acreditado de modo fehaciente el título dispositivo del transferente o enajenante, procede complementar el título inscribible por acta de notoriedad, y, naturalmente, cuando haya títulos públicos o privados, pero fehacientes en cuanto a la fecha o se haga constar la adquisición anterior del transferente en título inscribible, se considerará acreditada ésta y será superflua el acta de notoriedad.

La prueba de la adquisición del transferente o enajenante ha de hacerse de modo fehaciente, entendiendo por fehaciente no la prue-

(1) Ventura y González: «La modificación de los párrafos 3.<sup>º</sup>, 4.<sup>º</sup> y 6.<sup>º</sup> del artículo 20 de la Ley Hipotecaria». REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO, año 1934, pág. 517.

ba en juicio, como indica una rigurosa y correcta significación del término, ni siquiera la prueba plena de dicha adquisición, sino su indiscutible autenticidad en cuanto a la fecha, como han declarado las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de octubre y 26 de noviembre de 1925, no obstante encontrarse tal documento fehaciente o constancia de la escritura sometido a la calificación del Registrador, aun cuando limitada a dicho extremo y a las simples apariencias de su validez (1).

Como documento fehaciente pueden presentarse los títulos públicos, cualquiera que sea su clase, que prueben, a juicio del Registrador, la adquisición del derecho por el transferente; los documentos privados, cuya fecha haga prueba contra tercero, conforme el artículo 1.227 del Código civil, según se ha admitido tradicionalmente y es de esperar se sigan admitiendo por el futuro Reglamento Hipotecario y las actas de notoriedad, por las que se amplía la intervención notarial en este procedimiento inmatriculador (2).

El acta de notoriedad, como complemento del título inmatriculador, no se incluyó en el proyecto elaborado por la ponencia y constituye un acierto de la ley, puesto que ha de facilitar la inmatriculación cuando por desaparición de documentos es imposible su presentación ni la constancia en la escritura de la adquisición anterior, único caso en que debe ser de aplicación el acta de notoriedad, pues así lo impone la economía del procedimiento y el carácter supletorio que la da el párrafo b) del artículo 347 de la reforma.

El acta de notoriedad complementaria del título inmatriculador es la regulada en el artículo 209 del vigente Reglamento Notarial, reducida a los trámites imprescindibles, teniendo en cuenta que los más importantes de ellos serán suplidos por efecto de la inscripción que ha de practicarse en el Registro.

Esta acta, como los demás documentos complementadores, ha de

(1) Uriarte Berasátegui: «El artículo 20 de la Ley Hipotecaria», REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO, año 1934, pág. 596.

(2) No comprendemos, por esta razón, el artículo de D. Fernando Alvarez Suero, Notario de Jerez de los Caballeros, publicado en nuestra REVISTA del mes de febrero último, bajo el título «La concordancia entre el Registro y la realidad», en el que censura la reforma porque encarece y dificulta el procedimiento, sin añadirle garantía alguna, que si se logran en algún caso es evidente monosprecio para la institución notarial.

acreditar la adquisición del derecho del transferente con anterioridad de la fecha de la escritura que se inscribe; en ningún caso con posterioridad a dicha fecha y con anterioridad a la inscripción, como podría entenderse por la deficiente redacción del párrafo b) del artículo 347; que, a nuestro juicio, debe interpretarse de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 352 de la propia ley, que es el que concreta y desenvuelve el medio de inmatriculación por los títulos públicos de adquisición.

En esta acta no deben cumplirse los requisitos establecidos en el artículo 350 de la nueva ley, pues, destinadas las actas de notoriedad que se regulan en dicho artículo a la reanudación del trácto sucesivo interrumpido, se exigen en ellas determinados trámites, incluso la aprobación o ratificación judicial, innecesarios en un documento complementario de otro inscribible por un procedimiento exclusivamente notarial (1).

Por tratarse de un medio de inmatriculación, es necesario que la finca no se encuentre inscrita a favor de persona alguna, pero para el cumplimiento de tan esencial requisito no basta una concienzuda busca en el Registro; sería necesario contar con un Catastro en relación con nuestras oficinas y fiel reflejo de la realidad física de los inmuebles.

En cuanto a la publicidad de edictos, la ley de reforma hipotecaria no ha determinado, como se expresaba en el artículo 20 anterior, el tiempo que deben estar expuestos en el tablón de anuncios del Ayuntamiento en que radique la finca, sin duda porque ha considerado este detalle de orden reglamentario.

Según el vigente artículo 87 del Reglamento Hipotecario, los edictos autorizados por el Registrador han de reproducir el asiento practicado. Nos parece excesiva esta exigencia reglamentaria y has-

(1) El párrafo trigésimo del artículo 3.<sup>º</sup> de la reforma de la Ley del Impuesto de Derechos reales, de 17 de marzo de 1945, declara exentas del pago de dicho Impuesto las actas de notoriedad para inmatriculación de fincas y reanudación del trácto sucesivo, en el caso de que se acredite haberlo satisfecho por el título alegado como fundamento de ellos y por los mismos bienes. Como no existen verdaderos casos de inmatriculación por actas de notoriedad, creemos que el precepto tributario es aplicable a las actas de notoriedad complementarias del título inmatriculador, así como a las que sirven para la reanudación del trácto sucesivo o para la inscripción de excesos de cabida.

ta contraproducente cuando se ha inscrito un título de numerosas fincas para su inmatriculación, pues la monótona repetición de idénticas palabras usadas en las inscripciones impide, sobre todo a personas no letradas, el conocimiento de las operaciones registrales llevadas a efecto.

Bastará una reproducción literal de la descripción de la finca y una relación, tan circunstanciada como estime conveniente el Registrador, del contenido de los asientos que se hacen públicos.

Para la mayor publicidad de los asientos quizá fuera conveniente exhibir los edictos en las aldeas o parroquias cuando en el Ayuntamiento se encuentren comprendidas otras entidades menores (1).

El tiempo de exhibición de los edictos se determinará en el Reglamento y conviene que se conceda un amplio período, prorrogable por el Registrador, a instancia del interesado, cuando media causa que justifique la gracia.

El párrafo 3.<sup>º</sup> del artículo 352 de la ley reformada podía haberse suprimido, puesto que se dispone en el último párrafo del artículo 347 que las inscripciones de inmatriculación, en general, cualquiera que sea el procedimiento empleado, no surtirán efectos contra terceros adquirentes hasta transcurridos dos años a partir de su fecha.

La discrepancia que existe entre los autores al interpretar este precepto es grande y justificada, pues el párrafo dice lo que ni quiso ni pudo decir, si su propósito no es derogar otros artículos de la propia ley y del Código civil, y, en cambio, no expresa lo que quizás fuera su principal o única finalidad ; por ello será conveniente que el Reglamento concrete el alcance del precepto.

Entendemos que el párrafo literalmente es inexacto, porque la inscripción de inmatriculación produce los siguientes efectos contra tercero, antes de los dos años a partir de su fecha : 1.<sup>º</sup> Los del artículo 17 y los importantísimos de los artículos 24 y 41 de la Ley, que por su carácter sustantivo no distingue entre partes y terceros, ni entre inscripciones de inmatriculación o hipotecarias ; 2.<sup>º</sup> Los del artículo 1.473 del Código civil, que por sus términos absolutos declara que pertenece la finca, en caso de doble venta, al adquirente

(1) Villares Picó : «La reforma del artículo 20». REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO, año 1935, pág. 87.

que antes la haya inscrito, pues, como dice Gayoso Arias, es un efecto de la inscripción instantáneo que se produce de una vez; 3.<sup>º</sup> La inscripción perjudica al tercero con derecho adquirido con posterioridad a la fecha (1).

Por la deficiente redacción del párrafo se ha opinado por Villares Picó que, pasados los dos años de la fecha de la inscripción de inmatriculación, el derecho inscrito no podrá ser controvertido por el tercero civil, a quien se podrá excepcionar, no obstante su mejor derecho, esta prescripción especial estatuida en la ley Hipotecaria (2).

Por el contrario, el párrafo citado no expresa con la debida claridad lo que es fundamental y quizás fuera su motivo determinante: Que el tercero hipotecario antes de los dos años de existencia de la inscripción de inmatriculación no podrá oponer al que impugne su derecho los privilegios que concede el sistema, salvo los de carácter sustantivo antes citados, que se dan a su favor, en todo caso, como a favor del inscribiente por inmatriculación.

La misma referencia al tercero que se hace en el párrafo citado se interpreta de modo muy diverso por los tratadistas, pues unos, como Roca, entienden que se refiere al tercero hipotecario, y otros, a nuestro modo de ver con más acierto, entienden que se refiere al tercero civil, a cuyo favor pende la acción de nulidad, rescisión o resolución.

El párrafo cuarto del artículo 352 de la Ley de 30 de diciembre de 1944, que sustituye al párrafo 6.<sup>º</sup> del artículo 20 de la Ley reformada, ha incluido en su contenido los dos casos en que procede tomar anotación preventiva: Uno, cuando no aparece inscrita la finca a favor de persona alguna y no se justifique la adquisición del transferente con anterioridad a la fecha del título que se inscribe, y otro, cuando en los documentos presentados no consten las circunstancias esenciales de la adquisición anterior, que venía siendo recogido en el Reglamento por omisión inexplicable de la Ley, ya que una

(1) Afirma la carencia total de efectos de la inscripción de inmatriculación el Sr. López de Haro, en su artículo «La tradición y el Registro». *Revista de Derecho Privado*, año 1929, pág. 97.

(2) Villares Picó: *Efectos de la inscripción*, pág. 27. Véanse sentencias del Tribunal Supremo de 2 de marzo y 26 de mayo de 1912, 13 de enero de 1916 y 25 de enero de 1917, citados por dicho autor.

y otra causa tienen la misma importancia y producen idénticas consecuencias registrales.

Por último, en el referido párrafo se ha suprimido el último inciso del apartado 6.<sup>o</sup> del artículo 20, que ordenaba que no se podía inscribir ningún derecho real sin que constara previamente inscrito el dominio o la posesión a que aquél se refiera, precepto incorporado por primera vez al artículo en virtud de la Ley de 21 de junio de 1934, e inútil, puesto que repetía lo que ya estaba dispuesto en el artículo 228 de la ley Hipotecaria.

Esperemos que el futuro Reglamento Hipotecario desenvuelva con acierto los artículos 347 y 352 de la nueva Ley para facilitar este medio inmatriculador, sin mengua de la seguridad que debe dar el Registro de la Propiedad a los derechos que en él se inscriben, pues con ello se prestará un estimable servicio al régimen hipotecario y, en definitiva, a la vida jurídica española.

JOSÉ ALONSO FERNÁNDEZ.

De la Junta Directiva del Colegio Nacional  
de Registradores de la Propiedad de España.