

La Reforma Hipotecaria: su contenido y alcance⁽¹⁾

I) *Nulidad formal de las inscripciones.*—El artículo 30 de la Ley de 1909, en unión del 32, establecía la doctrina general de nulidad formal de la inscripción de un modo casuístico, poco claro, sin embargo, y estableciendo una separación entre las inscripciones en general y las inscripciones de hipoteca, que realmente carecía de fundamento.

La reforma refunde ambos artículos en uno solo—el 30—y con carácter general para toda clase de inscripciones declara que serán nulas si en ellas se omite o se expresa con inexactitud sustancial alguna de las circunstancias comprendidas en los seis primeros números y en el octavo del artículo 9.^º

Con ello desaparecen las dudas de los tratadistas sobre la inteligencia de la «omisión» y de la «inexactitud» en la expresión de las circunstancias esenciales de la inscripción, y sobre si la inexactitud o la omisión ha de ser de *todas* esas circunstancias o basta, para producir la nulidad, que lo sea de *algunas* nada más; y, sobre todo, desaparece el criticado precepto del antiguo artículo 30, a cuyo tenor las inscripciones de hipoteca sólo eran nulas formalmente cuando carecían de las circunstancias de los números 1.^º a 5.^º y 8.^º del artículo 9.^º de la Ley, lo que equivalía a declarar la validez formal de las inscripciones de hipoteca, aunque en ellas se omitiese o se expresase con inexactitud las circunstancias del número 6.^º de dicho artículo 9.^º, o sea el nombre y apellido de la persona o el nombre de la corporación o persona jurídica de quien procedan inmediatamente los bienes o derechos que deban inscribirse.

(1) Véase el número 201 de esta Revista.

Esta diferenciación no tenía razón de ser eficiente, y con rara unanimidad era criticada por los tratadistas, habiendo sido suprimida en la Ley Hipotecaria de Ultramar y en anteriores proyectos de reforma de nuestra Ley. La Serna la explicaba diciendo que en la hipoteca no hay transmisión ni transmitente, sino constitución de un derecho nuevo; pero lo cierto, aparte de que en igual caso estarían todos los *jura in re aliena*, es que en las inscripciones de hipoteca también debe hacerse constar el nombre del titular de quien proceda el derecho, o sea del hipotecante o constituyente de la hipoteca, por lo que resultaba incongruente la aludida excepción, puesto que, si en las inscripciones de hipoteca se consideraba que podía prescindirse de dicha circunstancia, el mismo criterio podía haberse aplicado a las restantes inscripciones.

También desaparece en la reforma el artículo 32 de la Ley de 1909, que explicaba cuándo había de entenderse que la inscripción carecía de alguna de las circunstancias comprendidas en los números y artículos citados en el artículo 30, y condicionaba la nulidad formal, en los casos en que la inexactitud no fuese sustancial o de todas las circunstancias comprendidas en alguno de los referidos números, al supuesto de que llegasen a producir error a tercero y, como consecuencia, perjuicio.

Prescindiendo del carácter reglamentario de este artículo, es de observar que estaba en contradicción con el 31, hoy subsistente, según el cual la nulidad formal no perjudica al derecho anteriormente adquirido por un tercero que no haya sido parte en el contrato inscrito; siendo patente la contradicción, puesto que el artículo 32 aludía a supuestos en que los vicios de forma pueden inducir a error y causar perjuicio a tercero, e incluso llegaba a decir que la nulidad no se declararía hasta que el perjuicio se hubiese producido.

Por todo ello considero bien orientada la reforma actual, que ha suprimido los textos comentados.

J) *Notificación de inscripciones*.—La primitiva Ley Hipotecaria establecía en el párrafo segundo de su artículo 34 que «solamente en virtud de un título inscrito podría invalidarse en perjuicio de tercero otro título posterior también inscrito». Y debido a la polémica interpretativa que este precepto suscitó, especialmente referida al caso de títulos falsificados, en que podrían obtener la inmunidad registral los adquirentes posteriores, en perjuicio del

legítimo dueño, víctima de la falsedad, la Ley de 1869 modificó aquel artículo, que, según manifestaba Romero Ortiz en el preámbulo, no había sido entendido por algunos, quienes llegaron a creer y a decir que la Ley exponía a graves peligros a la propiedad inmueble, porque el propietario podía ser despojado de los bienes que hubiese inscrito, si otro falsificaba un título que destruyese su derecho. Para obviar esto se ideó un procedimiento de notificación de inscripciones que pondría a salvo a sus titulares de la nulidad o resolución de su derecho por virtud de título anteriormente inscrito, cuyo procedimiento se reguló minuciosamente en los últimos párrafos del artículo 34.

La práctica ha demostrado, según decía en sus tiempos, ya algo lejanos, Barrachina, que estas normas carecen de aplicación. Jerónimo González reconoce que no se ha creado y extendido la costumbre de notificar los asientos a titulares anteriores; y es lo cierto que cabe afirmar, experimentalmente, que, tanto este procedimiento de notificación como la posibilidad de nulidad en perjuicio de tercero, fundada en título anterior inscrito, han caído en desuso.

La reforma, que modifica esencialmente—según más adelante se estudiará—el artículo 34 de la Ley, robusteciendo de modo categórico el principio de la fe pública registral y rechazando nulidades o resoluciones del derecho inscrito a favor de tercero de buena fe por causas que no consten del mismo Registro, al alterar las normas fundamentales, suprime, como es lógico, las accesorias de la notificación, que ya serían inoperantes.

El procedimiento de notificación, dado el anterior mecanismo del artículo 34, era plausible en principio, pues tendía a robustecer situaciones jurídicas registrales, inmunizándolas contra acciones derivadas de títulos anteriores inscritos. Sin embargo, sea por la buena fe que generalmente preside la esfera contractual, sea por el santo temor al Código penal, que evita falsedades en la titulación, lo cierto es que el procedimiento de notificación no llegó a tener vida práctica. La reforma, al suprimirlo, no hace sino seguir la corriente y recoger las lecciones de la experiencia; si bien se echa de menos un sistema de seguro inmobiliario o indemnización por el Estado para los insólitos casos de propietarios despojados como consecuencia de la virtualidad de asientos registrales no notificados.

K) *Nulidad de la cancelación en perjuicio de tercero.*—A tenor

del artículo 99 de la Ley anterior podía declararse nula la cancelación con perjuicio de tercero, fuera del caso de haberse hecho la notificación del artículo 34 (suprimida en la reforma, según se acaba de ver): 1.º Cuando se declarase falso, nulo o ineficaz el título en cuya virtud se hubiese hecho; 2.º Cuando se hubiese verificado por error o fraude; 3.º Cuando la hubiere ordenado un Juez o Tribunal incompetente.

Desaparece este artículo en la reforma, que coloca en su lugar un texto nuevo consagrado a la cancelación de los derechos personales no asegurados especialmente, las menciones de derecho y los legados no legitimarios.

El antiguo artículo 99 guardaba íntima relación con el 97, según el cual la cancelación de las inscripciones o anotaciones preventivas sólo extingue, en cuanto a tercero, los derechos inscritos a que afecte, si el título en virtud del cual se ha verificado no es falso o nulo, o se ha hecho a los que puedan reclamar la falsedad o nulidad la notificación que prescribe el artículo 34, sin haberse formulado tal reclamación, y no contiene el asiento vicio exterior de nulidad de los expresados en el artículo siguiente. Este artículo 97 también desaparece en la reforma, sustituido por otro que se limita a declarar, en términos técnicamente deficientes, que «la cancelación de un derecho presupone su extinción».

La doctrina combinada resultante de los dos artículos suprimidos había sido, en verdad, objeto de importantes impugnaciones, fundadas en principios de buena técnica y en la desviación que tales preceptos significaban en relación al sistema general de la Ley y a los efectos de la *fides publica*, aplicados de distinto modo, según se tratase de inscripciones o de cancelaciones.

Siendo el asiento de cancelación una *inscripción negativa*, referida a la extinción de derechos, sería lógico que sus efectos fueran idénticos a los de la inscripción, con las únicas diferencias que su especial naturaleza exigiese. Los mismos principios del sistema que actúan para proteger la inscripción deberían actuar en defensa de la cancelación, favoreciendo a ésta con las mismas presunciones que benefician a aquélla, como ocurre en las legislaciones suiza y alemana.

Los legisladores de 1869 incurrieron en flagrante contradicción o, por lo menos, en patente inconsecuencia al reformar la primitiva

Ley. El principio de *fides publica*, por el cual la inscripción legítima en ciertos supuestos y a favor de determinados titulares registrales (terceros onerosos, de buena fe, etc.) el derecho inscrito de modo irrevocable, no tiene aplicación tratándose de cancelaciones.

Si *inter partes* la inscripción (salvo cuando por excepción es constitutiva) no añade nada a las relaciones jurídicas, tampoco entre ellas la cancelación tiene trascendencia ni modifica sus relaciones puramente civiles (1).

En cuanto a terceros, si la Ley hubiere sido consecuente con sus principios básicos, debería permitir que la cancelación surtiese sus efectos naturales, esto es, extinguir el derecho cancelado, respecto a los terceros que inscribiesen sus derechos con posterioridad a la cancelación, aunque después ésta se anulase por causas o vicios que no resultaren explícitamente del mismo Registro. Es decir, por vía de ejemplo, que si después de cancelada una hipoteca sobre una finca, adquiría el dominio de ésta como libre de cargas un titular oneroso y de buena fe, no debería ser perjudicado por la declaración de nulidad de aquella cancelación y consiguiente vivificación de la hipoteca.

La primitiva Ley, fiel a este postulado, declaraba que la cancelación verificada sin vicio externo de nulidad surtiría todos sus efectos en cuanto al tercero que, por efecto de ella, hubiese adquirido e inscrito algún derecho, aunque después se anulase por causa que no resultare claramente del mismo asiento de cancelación. Era, en suma, la aplicación a las cancelaciones de la doctrina del artículo 34 relativa a las inscripciones, inmunizando al titular registral en ciertas condiciones, no sólo frente a la nulidad del derecho del transferente, sino también respecto a la nulidad de los actos extintores de derechos o gravámenes afectantes a la entidad registral.

Pero los legisladores de 1869, no obstante haber querido establecer sobre más sólidas bases el crédito territorial, modificaron el precepto de la Ley de 1861, y al mismo tiempo que declaraban

(1) Explícitamente lo decía la primitiva ley en el párrafo 1.º del antiguo artículo 97: «La cancelación de las inscripciones o anotaciones preventivas no extingue por su propia y exclusiva virtud, en cuanto a las partes, los derechos inscritos a que afecte.» El precepto desapareció en la letra de la ley vigente, quizás por considerarse innecesario, dados los presupuestos básicos en que descansa el sistema; pero su espíritu ha conservado siempre indudable vigencia.

aplicable a las cancelaciones el procedimiento de notificación de inscripciones del artículo 34 asestaron un golpe formidable al principio de publicidad, permitiendo que la nulidad de la cancelación perjudicase a tercero, aunque obedeciese a causas que no constaren del Registro. Esta concepción se mantuvo en la Ley de 1909.

Ya se ha visto antes lo que disponían los artículos 97 y 99 de ésta. Comprueba su texto que la cancelación no produce el efecto de extinguir el derecho, no ya *inter partes*, sino tampoco respecto a tercero, en determinados casos. En rigor, sólo produce efectos irrevocables en favor de tercero cuando no contenga vicio externo de nulidad y además se haya notificado a los que en los últimos veinte años hayan sido titulares registrales del derecho cancelado.

Evidentemente, los artículos 97 y 99 no se ajustaban al sistema establecido para las inscripciones por los 33 y 34: concedían la inmunidad, frente a la posible resurrección del derecho cancelado, solamente al tercero que había hecho las citadas notificaciones, y eso si el asiento cancelatorio no adolecía de vicio externo de nulidad; y se olvidaba de establecerla en favor del tercero oneroso y de buena fe cuando en el Registro no hubiese ni indicio de la causal de nulidad de la cancelación.

Por todo ello, la actual reforma, al suprimir ambos artículos, vuelve por los buenos fueros del sistema y aplica los principios generales de efectividad de las inscripciones a las cancelaciones, puesto que establece una presunción general legitimadora, aunque expresada con poca fortuna: la cancelación de un derecho presupone su extinción, que indudablemente quiere decir: la cancelación de una inscripción registral presupone la extinción del derecho a que ésta se refiere.

En otro lugar se ha de estudiar la innovación. Ahora sólo resta elogiar que la reforma haya suprimido textos de la Ley anterior tan discutidos, tan desencajados, y cuya existencia obedecía tan sólo al temor de la comisión de delitos de falsedad en los documentos cancelatorios, lo que se debe y puede evitar y reparar con un buen Código penal y un adecuado sistema de seguro o indemnización.

K) *Comiso del predio enfitéutico hipotecado.*—El artículo 118 de la Ley de 1909 disponía que cuando un predio dado en enfitéusis cayera en comiso con arreglo a las leyes pasase al dueño del dominio directo con las hipotecas o gravámenes reales que le hu-

biere impuesto el enfiteuta, pero quedando siempre a salvo todos los derechos correspondientes al mismo dueño directo. Este artículo desaparece totalmente en la reforma sustituido por otro que regula la subrogación de la obligación personal en el caso de venta de finca hipotecada.

Realmente, el problema que intentaba resolver el artículo 118 era arduo—aunque, por fortuna, poco corriente por la desaparición pregresiva de las formas jurídicas censuales en la mayoría de las regiones españolas—y no muy afortunada la solución dada, a pesar de las razones con que la defendieron los redactores de la Ley en la exposición de motivos.

Al desaparecer del ordenamiento legal dicho texto cabe preguntar: ¿Qué solución se va a dar en lo futuro al problema? ¿Qué ocurrirá, en caso de comiso, con las hipotecas u otros gravámenes impuestos por el dueño del dominio útil?

De seguir la orientación dada por los legisladores de 1861, opuesta en absoluto a que, en caso de comiso, se tengan por anuladas las hipotecas y cargas reales constituidas por el enfiteuta, deberán éstas subsistir; pero como ha de ser, desde luego, sin perjuicio de los derechos del dueño directo, no podrán perjudicar en ningún caso los que éste tiene al capital y pensiones del censo. Tal era la opinión de Morell cuando trataba de resolver la contradicción en que, a juicio de otros comentaristas, incurría el artículo 118, por parecerles inconciliables la subsistencia de los gravámenes y el respeto absoluto a los derechos del dueño directo.

Mas si se sigue la doctrina general establecida por la Ley respecto a la hipoteca de los bienes sujetos a condiciones resolutorias, o a la hipoteca del usufructo, o a la del mismo derecho de hipoteca (subhipoteca), y se considera el comiso como una resolución legal de la enfiteusis, implícita desde su constitución, o los derechos del enfiteuta como semejantes a los del usufructuario, la solución sería totalmente distinta; pues en tal caso, al resolverse el derecho del dueño útil o al refundirse el dominio útil con el directo, procedería la cancelación de las cargas reales impuestas sólo por aquél. Después de lo establecido por el artículo 1.650 del Código civil, que concede a los acreedores del enfiteuta el derecho a redimir el censo, en caso de comiso, dentro de los treinta días siguientes al en que el dueño directo haya recobrado el pleno dominio, estaría en mano de

estos acreedores el evitar el perjuicio de la cancelación de sus derechos acudiendo a la redención, siempre que oportunamente se les notifique el comiso o que el plazo se empiece a contar desde que se inscriba la refundición de dominios. Claro que puede no tratarse de acreedores, sino de cargas reales distintas a la hipoteca—una servidumbre o una carga piadosa, por ejemplo—, y en estos casos parece más justificada su cancelación al refundirse el pleno dominio por virtud del comiso.

Estas diferentes soluciones justifican el que el legislador de 1861, para no dar lugar a dudas, estableciese su criterio de modo categórico. Al desaparecer el artículo 118, sin sustituirlo por otro que fije normas claras, y al no haber precepto reglamentario referente al caso, el problema, ciertamente de escasa trascendencia práctica, queda en pie.

L) *Definición de la hipoteca voluntaria.*—El artículo 138 de la Ley definía las hipotecas voluntarias como «las convenidas entre partes o impuestas por disposición del dueño de los bienes sobre que se constituyan».

Desaparece esta definición en la reforma de la Ley, porque el nuevo artículo del mismo número se consagra a diferenciar la obligación personal de la garantía real; y si ya se ha dicho antes que es poco recomendable, en buena técnica legislativa, consignar definiciones en los textos positivos, nada hay que objetar a la supresión, máxime cuando la definición suprimida iba implícita en la misma denominación de lo suprimido, y cuándo, además, se refería a uno solo de los términos de la clasificación de las hipotecas (voluntarias y legales) y la Ley omitía la definición del otro.

Por otra parte, el verdadero concepto de la hipoteca voluntaria, o sea el constituirse por acto jurídico consentido por el hipotecante, no se expresaba con suficiente precisión en el texto suprimido, en el cual el primer término (convenio entre partes) estaba en rigor incluido también en el segundo (disposición del dueño de los bienes).

LL) *Posesión registral.*—Frecuentísimo era en la práctica, lo mismo al implantarse el régimen inmobiliario que muchos años después, el caso de que los propietarios de inmuebles careciesen de titulación suficiente para acreditar su dominio. La excesiva subdivisión del suelo, la incuria rural, las adquisiciones por prescripción o por simples contratos verbales, acompañados de tradición,

e incluso las guerras y revoluciones, con su furor destructivo de archivos y documentaciones, contribuyeron a tal anomalía; y la Ley Hipotecaria primitiva, que testimonió el hecho en la exposición de motivos, trató de resolver el problema con el arbitrio de la titulación supletoria, que permitía inscribir a quien careciese de títulos escritos, ya que no el dominio, por lo menos la posesión civil de sus bienes, con lo que se configuraba registralmente la posesión como un derecho similar del dominio, de efectos más restringidos. Tras varias vicisitudes, que no es del caso exponer por ser sobradamente conocidas, la Ley de 1909 recogió la titulación supletoria, plasmada principalmente en la información posesoria, a cuya minuciosa regulación dedicó los artículos 392 y siguientes. Esta información no podía instarla, en rigor, el mero poseedor de hecho (un detentador), sino quien poseyere a título de dueño, es decir, el poseedor civil definido en el artículo 430 del Código civil, y a quien se refiere el 447.

Tuvo gran éxito la fórmula intermedia de la titulación supletoria. Si al principio sólo podía invocarse para adquisiciones anteriores a la implantación de la primitiva Ley, ya en 1875 se amplió también a las posteriores; y si primeramente no podían inscribirse cuando hubiere asiento contradictorio, después también se concedió a la información fuerza cancelatoria de tales asientos, si no se oponían el titular o sus causahabientes. Los abusos realizados motivaron la restricción introducida por la Ley de 1909; pero de todos modos fué tal la masa de propiedad que se inscribió sólo «en posesión», que nuestro Registro no se pudo calificar propiamente «de la propiedad», sino «de la propiedad y de la posesión», pues en bastantes regiones—la del Noroeste en especial—casi todas las inscripciones eran meramente posesorias, si bien el mismo legislador abrió cauce apropiado para que por el simple transcurso del tiempo—treinta años al principio, luego sólo diez—esta clase de inscripciones se convirtiesen en inscripciones de dominio. A lo largo de toda la Ley abundan los preceptos especiales y las referencias a esta especie de asientos, de menor eficacia, por no perjudicar a tercero de mejor derecho durante todo el plazo de su vigencia como tales. Claro que la inscripción posesoria era, por tanto, en nuestro sistema de tipo preliminar o preparatorio, puesto que servían de antecedente a la de dominio, en que con los años se convertían.

La reforma ha suprimido casi por entero el título XIV de la

Ley, dedicado a «los documentos no inscritos y a la inscripción de posesiones», pues sólo mantiene tres artículos referentes a los documentos no inscritos y suprime en absoluto los 392 al 400, que la Ley anterior consagraba a las informaciones posesorias y a los expedientes de dominio. Además, el artículo 23 de la Ley de reforma declara paladinamente que «el mero o simple hecho de poseer no puede ser objeto de inmatriculación registral», y en la disposición transitoria 4.^a se ordena que surtan todos los efectos determinados por la legislación anterior las inscripciones de posesión existentes en la fecha de la publicación de la Ley (1.^o de enero de 1945) o las que se practiquen en virtud de informaciones iniciadas antes de dicha fecha (1). Finalmente, nada dice la reforma sobre las inscripciones posesorias de bienes poseídos por las corporaciones civiles y eclesiásticas, practicadas en virtud de certificaciones expedidas por las respectivas autoridades, reguladas en los artículos 24 y siguientes del Reglamento; pero ha de entenderse que quedan también suprimidas: en primer lugar, porque son de posesión, y, en segundo, porque en el nuevo artículo 347 se autoriza, por excepción, que la inmatriculación de fincas pueda comenzar por dichas certificaciones, pero referidas al dominio, no a la posesión.

Todo ello demuestra, sin posible duda, que la posesión, como derecho similar del dominio y medio registral preparatorio de éste, desaparece de nuestro Registro.

El problema, siempre vivo, de si la posesión es un hecho o un derecho, y de si el *jus possessionis* es o no un derecho real, lo resuelve con criterio negativo la reforma al rechazar en absoluto esta clase de inscripciones, que no podría negar si concediese a la posesión en concepto de dueño, pero sin título o con título defectuoso, categoría de derecho real. La Ley cierra el acceso al Registro a los poseedores; pero la posesión seguirá viviendo en la realidad y al amparo del Código civil. Y no hay que olvidar que en la eterna fu-

(1) Es de observar que, en este particular, la reforma anticipa su vigencia, puesto que, aunque ésta no empieza con carácter general hasta transcurridos seis meses desde su publicación, los expedientes posesorios se suprimen a partir del momento mismo de dicha publicación. Realmente, es censurable este método de vigencias parciales y vigencias totales, de vigencias instantáneas y vigencias diferidas.

cha entre dominio y posesión la experiencia histórica enseña que siempre acaba por vencer la segunda (*beati possidenti*).

Quizá una mitad de la propiedad privada española carezca de titulación dominical. Claro que hoy, con las desmesuradas facilidades, ya existentes, en parte, en la Ley vigente e incrementadas por la reforma, para la inmatriculación de fincas y para reanudación de la vida registral—verdadera «soldadura autógena» de los rotos eslabones del trácto—, apenas existe inconveniente para una titulación supletoria, no ya de simple posesión, sino de pleno dominio. Más cómodo, y menos notorio, que obtener certificaciones del Registro y del Catastro o amillaramiento, acudir al Juzgado y recurrir a propietarios vecinos para la información testifical, ha de resultar al propietario sin título transmitir la finca por documento privado a persona de confianza y readquirirla acto seguido mediante instrumento público, que podrá inscribir en dominio por el artículo 20 de la Ley anterior o por el 352 de la reformada, o recurrir al acta de notoriedad, con valor cancelatorio de inscripciones opuestas. Y si las inscripciones de posesión, cuando las informaciones podían practicarse aunque las fincas ya estuvieren inscritas, engendraron abusos que dieron lugar a la restrictiva reforma de 1909, piénsese lo que podrá ocurrir ahora cuando las inscripciones supletorias van a ser siempre de dominio y podrán perjudicar a tercero a los dos años de su fecha.

Ahora bien ; desde otro punto de vista, más teórico y doctrinal que práctico y experimental, es innegable que la inscripción de posesión, típica creación de nuestro sistema, como similar del dominio o, según frase de Morell, como «moneda falsa que por el tiempo llega a ser buena», no es de buena técnica registral. El Registro debe consagrarse a publicar y legitimar relaciones jurídicas completas y perfectas sobre bienes inmuebles. Si el dominio es la básica, la primordial, la que sirve de soporte a todos los demás derechos reales, está bien que toda inscripción primera, o inmatriculación, según la frase actual, sea dominical, como dispone el artículo 7.^º de la nueva Ley. Las situaciones de hecho—explica el preámbulo—escapan del área de protección del sistema. Registro, tutela de derechos y posesión de *facto* se mueven en campos distintos ; la posesión de hecho está completamente desconectada del Registro, por lo que llevarla a éste equivale a introducir confusión en el sis-

tema e introducir una protección jurídica en absoluto extraña a su naturaleza y fines. El Registro es de derechos, no de hechos; garantiza aquéllos, pero no éstos. Y por ello, si la posesión sólo se ofrece como un hecho, no debe tener repercusión registral, aparte de la subsistencia de las acciones interdictales y de prescripción. Desde un elevado punto de vista sistemático, nada hay que objetar científicamente a la reforma.

Las consecuencias prácticas de esta supresión trascendental no son fáciles de prever, como no lo son las de la excesiva y por ello peligrosa facilidad de la inscripción de dominio; si bien justamente reconocer que las inscripciones de posesión, tan en auge tiempos atrás, sobre todo antes de la Ley de 1909, habían disminuido de modo considerable, especialmente a partir de las últimas reformas del artículo 20:

Todas las inscripciones posesorias existentes conservarán su valor y eficacia y se convertirán en asientos de dominio en los casos que establecía la legislación anterior. Las informaciones anteriores a 1.^º de enero de 1945, todavía no presentadas a inscripción, se podrán inscribir sin dificultad en lo sucesivo, lo mismo que las iniciadas con anterioridad a esa fecha. La de iniciación habrá que entender que es la fecha de presentación del escrito al Juzgado, aun cuando realmente el expediente se inicie cuando se solicita certificación al Registro, especificando que la finalidad de la petición es la de tramitar información posesoria. Sin embargo, creo que la fecha de presentación del escrito al Juzgado es la que oficialmente determina su iniciación, y, por tanto, los presentados después de 1.^º de enero del año actual ya no podrán tramitarse, y si se tramitan, no podrán inscribirse.

Y las certificaciones posesorias expedidas por las autoridades civiles o clesiásticas? Habrá que aplicarles por analogía las mismas normas que a las informaciones. Las expedidas antes de 1.^º de enero de 1945 serán inscribibles en los términos de siempre. Después de 1.^º de julio de este mismo año no podrán expedirse, y si se expiden, no serán inscribibles. La duda puede ofrecerse respecto a las que se expidan en el período intermedio, durante los seis meses en que se difiere la vigencia de la Ley. Si respecto a las informaciones la Ley dice explícitamente que sólo podrán inscribirse las iniciadas antes de la fecha de su publicación, respecto a

190 LA REFORMA HIPOTECARIA: SU CONTENIDO Y ALCANCE

las certificaciones nada dispone, sin duda por olvido. De aplicar la misma norma jurídica por existir igual razón de Derecho, tampoco podrán inscribirse esas certificaciones, si bien no hay que olvidar que no son objeto de especial disposición transitoria, y qué hasta la plena vigencia de la Ley no ha de surtir efecto la prohibición de acceso de la posesión al Registro, y que, además, como tampoco hasta esa plena vigencia podrán inscribirse las certificaciones de dominio, aquella interpretación equivale a privar durante seis meses a las corporaciones civiles y eclesiásticas de la posibilidad de titular registralmente sus bienes.

RAMÓN DE LA RICA Y ARENAL.

Doctor en Derecho
y Registrador de la Propiedad.