

## Breves consideraciones acerca de la reciente e importante reforma de la Ley Hipotecaria

Para este rápido examen de la reciente reforma hipotecaria, sólo nos detendremos en aquellos artículos de la misma que consideramos pueden tener más interés. Para ello seguiremos el examen de su articulado y, por esto, el primer artículo en que hemos de fijarnos es el 11 de la nueva Ley, en el que se contiene la importante declaración de que la sola expresión del aplazamiento del precio no surtirá efectos en perjuicio de tercero, a menos que se garantice su efectividad con hipoteca o se dé a la falta de pago el carácter de condición resolutoria expresa. Con esta modificación es preciso, por tanto, para que el tercero respete el precio aplazado, que éste se asegure con hipoteca o se pacte que tal aplazamiento constituye una condición resolutoria del contrato, importante novedad de gran interés, pues da una mayor seguridad y claridad al crédito territorial.

Constituye un importante cambio la limitación que ahora se establece en el párrafo segundo del artículo 14 de la Ley aprobada, al no conceder más que anotación preventiva—y no inscripción—al derecho hereditario y sólo cuando se trate de heredero único bastará el título de la sucesión (testamento, contrato sucesorio o declaración judicial de herederos abintestato), con los documentos complementarios para inscribir directamente a favor del heredero, más que el derecho hereditario, todos los bienes y derechos de que era titular el causante.

Importante también es la reforma que contiene el artículo 15; pero para evitar resulte demasiado extenso este artículo y, por otra parte, como parece va a ser estudiado y tratado más detenida y profundamente por otras personas, especialistas en esa materia, no nos detendremos en su examen en estos breves comentarios. Quizá también influye—lo confesamos—que sea esa una cuestión y modo de resolverla por la que no nos sentimos atraídos.

Después de volver a establecer el primer párrafo del artículo 20 el requisito de la previa inscripción del otorgante, amplía la excepción de este requisito a otras personas, además de los Albaceas, como son los

mandatarios, representantes, liquidadores y demás personas que con carácter temporal actúan como órganos de representación, excepción justificada, pues todas esas personas no son más que medios para llevar a efecto la inscripción a favor de las personas con las que contratan en nombre de esos mandantes o representados.

La importantísima excepción contenida en el párrafo 3.º del artículo 20 de la Ley, todavía hoy vigente, es objeto de un nuevo artículo, el 352, excepción del mayor interés, pues bien sabido es la necesidad de la misma, que facilitaba y abarataba grandemente la inmatriculación de las fincas, sobre todo de la pequeña propiedad, de tal modo, que puede asegurarse constituye una parte destacada de los ingresos de los Registros de entrada y mucho más se reforzaron tales ingresos después de la anterior reforma de ese párrafo, de cuyo satisfactorio resultado se siente satisfecho el firmante de estas líneas, porque colaboró, aunque muy modestamente, en aquella reforma.

El artículo 23 contiene la novísima declaración de que el simple hecho de poseer no podrá ser objeto de inmatriculación registral. En unas palabras: queda suprimida o prohibida la inscripción de la posesión que desde la implantación de nuestro sistema registral se ha venido practicando como título supletorio. Ciertamente que, en la práctica, después de la anterior reforma del citado artículo 20, han disminuido mucho esta clase de instrucciones por informaciones posesorias. Es muy de tener en cuenta la disposición transitoria cuarta, de la que resulta no se puede ya *iniciar* informaciones posesorias una vez publicada esta Ley.

Al artículo 24 se le hace preceder de un párrafo que realmente hemos de reconocer supone una evolución muy satisfactoria y vigorosa del principio de publicidad de nuestro régimen hipotecario. Dice este párrafo, o más bien comienza ahora el artículo 24, declarando terminantemente que "a todos los efectos legales se presumirá que todo derecho real inscrito en el Registro existe—principio de la "fides pública"—y pertenece a su titular en la forma determinada por el asiento registral respectivo".

Sabido es que el principio de publicidad es el de mayor arraigo y significación en el desarrollo de todos los sistemas inmobiliarios, por lo que estimamos se da un notable reforzamiento al nuestro con la declaración con que se inicia la nueva redacción del artículo 24 antes transcrita, puesto que proclama que todo derecho real inscrito existe

y pertenece a su titular: consideramos que el establecimiento de tal principio constituye un gran avance en el sistema español. Ciertamente que es una declaración "juris tantum" de gran importancia procesal y de aspecto positivo.

Del mismo modo, el artículo 25 viene a consignar que el Registro es exacto y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud.

El artículo 29 queda profundamente modificado, de tal modo, que los derechos reales han de inscribirse, en adelante, separada y especialmente si es que se desea surtan efectos contra tercero. Por cierto que en este nuevo artículo se declara ya *expresamente* la existencia en nuestro sistema inmobiliario del antes citado principio de la "fides publica", tan expresamente, que se le nombra con sus propias palabras: "*La fe pública registral* no se extenderá a la mención de derechos susceptibles de inscripción separada y especial".

En el artículo 32 se expresa el concepto de lo que se entiende por inexactitud del Registro, diciendo que es la discordancia que existe entre éste y la realidad jurídica extraregistral. De modo que esa discordancia es la que resulta entre la situación jurídica que aparece en el Registro y la extraregistral unida a la realidad física, que aparece, por tanto, fuera del Registro.

El artículo 33 es nuevo y señala el procedimiento para la rectificación del Registro, que cuando haya de tramitarse judicialmente se sustanciará por los trámites del juicio declarativo.

El que hasta ahora era el artículo 33 pasa a formar el primer párrafo del 34 con la misma redacción.

Dicho artículo 34 ha quedado redactado como sigue: "La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes. El tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro. La buena fe del titular inscrito se presume siempre mientras no se pruebe lo contrario. Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente."

Comparada la nueva redacción de este artículo 34 con la anterior, se observa que ha quedado muy reducido, a pesar de haberle agregado

íntegramente, como se ha hecho, el artículo 33 de la Ley hasta ahora vigente, constituyendo en el nuevo artículo la primera parte del primer párrafo del mismo. Tal reducción la estimamos acertada, sobre todo, porque ha limpiado a dicho artículo de preceptos que, incluso, por su contenido no sustantivo y sí de procedimiento, debían desaparecer de él.

Se mantiene en el segundo párrafo de este artículo 34, pero con nueva redacción, el principio de la *fe pública registral* que reputa como exacto el contenido del Registro en interés del tercero, puesto que el derecho hipotecario debe ser afirmador de la seguridad del tráfico jurídico, de garantía, y en este sentido se hace necesario, incluso, que la seguridad de ese tráfico o del crédito sea superior o prevalezca sobre otras consideraciones jurídicas, de tal modo que si ese principio de que se mantenga sobre todo la seguridad del tráfico, lo que ocurre legalmente, por ejemplo, en el crédito o tráfico cambiario para dar así completa firmeza y confianza a las operaciones mercantiles respaldadas o representadas por letras de cambio, parece obligado que con mayor motivo debe establecerse y respetarse ese mismo principio superior en el tráfico jurídico inmobiliario, puesto que en este caso el crédito está fundado o representado en documentos y actos mucho más solemnes y cuidados, ya que son intervenidos por funcionarios competentes y especialmente nombrados para dar solemnidad y garantía en esta clase de negocios jurídicos.

Por tanto, juega aquí la "fides publica" al reputar como exacto el Registro en interés del tercero, no ya con el carácter relativo de presunción "juris tantum", sino con el *absoluto* de presunción "juris et de jure", o sea, que viene a contener los dos principios de esa publicidad: el *positivo* en cuanto a que el Registro es exacto y el *negativo* respecto a que el Registro no sólo contiene esa realidad, sino que la *agota*, puesto que nada existe o hay en la realidad fuera de lo que se contiene o se declara a través del Registro, aunque no alcanza, naturalmente, a otros extremos como son los datos físicos de medida, extensión, etc. Esto evidencia la necesidad de llegar al paralelismo entre el Registro, Catastro o Amillaramiento, cosa fácil de lograr, en principio, llevando las altas y bajas de las fincas en el Registro.

Se introduce, sin embargo, en este artículo, como se habrá observado, la importante y delicada novedad y exigencia de que el adquirente lo sea de "buena fe", es decir, que la "fides pública" del Registro

tiene su excepción emanada o ya de la *mala fe* del adquirente, o de otro asiento del Registro. Ahora bien, al mismo tiempo, se atenúa esa exigencia de la buena fe por parte del adquirente al proclamarse también en el siguiente párrafo (el cuarto) de este artículo, que la buena fe del titular inscrito se presume siempre, declaración, por tanto, "juris tantum" establecida para colocar, en principio, en situación favorable, claro es, al título inscrito, declaración que consideramos muy necesaria y conveniente dado lo delicado, repetimos, que resulta la introducción de la exigencia de tal requisito de la buena fe en el adquirente para que se encuentre protegido por el principio de la legitimación registral. Sabido es las discusiones, pleitos y jurisprudencia que se han producido alrededor de la buena fe o no del adquirente.

También es nuevo en su redacción y hasta en su contenido, pues declara que: "A los efectos de la prescripción adquisitiva en favor del titular inscrito, será justo título la inscripción y se presumirá que aquél ha poseído, pública, pacífica, ininterrumpidamente y de buena fe, durante el tiempo de vigencia del asiento y de los de sus antecesores de quienes traiga causa".

Por tanto, establece este artículo que la inscripción será justo título para prescribir en favor del titular inscrito, con la presunción para éste de que ha poseído pacífica e ininterrumpidamente y de buena fe, no sólo durante el tiempo de vigencia de su inscripción, sino que también se agrega a esa posesión la de sus antecesores.

Del mismo modo es también nueva la redacción y contenido del artículo 36 que dice: "Frente a titulares inscritos que tengan la condición de terceros con arreglo al artículo 34, sólo prevalecerá la prescripción adquisitiva consumada o la que pueda consumarse dentro del año siguiente a su adquisición, en los dos supuestos siguientes:

a) Cuando se demuestre que el adquirente conoció o tuvo medios racionales y motivos suficientes para conocer, antes de perfeccionar su adquisición, que la finca o derecho estaba poseída de hecho y a título de dueño por persona distinta de su transmitente.

b) Siempre que no habiendo conocido ni podido conocer, según las normas anteriores, tal posesión de hecho en el tiempo de la adquisición, el adquirente inscrito la consienta, expresa o tácitamente, durante todo el año siguiente a la adquisición. De afectar la prescripción a una servidumbre negativa o no aparente, cuando ésta puede usucipirse, el plazo de un año anteriormente referido se contará desde que

el titular pudo conocer su existencia en la forma expresada, o, en su defecto, desde que se produjo un acto obstativo a la libertad del predio sirviente.

La prescripción comenzada perjudicará igualmente al titular inscrito si éste no la interrumpe en la forma y plazos antes indicados, y sin perjuicio de que pueda también interrumpirla antes de su consumación total.

En cuanto al que prescribe y al dueño del inmueble o derecho real que se esté prescribiendo y a sus sucesores que no tengan la consideración de terceros, se calificará el título y se contará el tiempo con arreglo a la legislación civil."

Por el examen del artículo 36 que hemos transscrito queda declarado que contra los terceros del artículo 34, sólo puede prevalecer la prescripción adquisitiva consumada o la que pueda consumarse dentro del año siguiente a su adquisición, pero dándose, además, los dos supuestos antes reseñados, o sea, a) que el adquirente conoció *antes* de perfeccionar su adquisición que la finca estaba poseída, a título de dueño, por persona distinta de su transmitente, y b) que aunque no haya conocido esa posesión al tiempo de su adquisición, la consienta durante todo el año siguiente a su adquisición.

Claro es que la prescripción que puede perjudicar al titular inscrito no es la ordinaria (artículo 1.949 del Código civil), sino sólo la extraordinaria de treinta años (artículo 1.959 del mismo Código). Pero, además, es preciso que conociera esa posesión de hecho o, si no la conocía, que la consienta dentro del año siguiente a su adquisición.

Ciertamente que el ideal hubiera sido haber declarado terminante la imprescriptibilidad de los derechos inscritos, como uno de los principios fundamentales de nuestro sistema, pero ya que aún no se han decidido esta vez por tan absoluta declaración, sin embargo, debemos reconocer que se ha dado un gran paso también a favor de la protección de los bienes o derechos inscritos, como fácilmente se puede apreciar, por lo que acabamos de indicar, del examen de esos dos importantes artículos citados, 35 y 36.

Para no hacer demasiado extenso este comentario, no nos detenemos en la última parte del artículo 36 y también saltamos la nueva redacción del artículo 37, indicando sólo que en él vienen a refundirse los artículos 36 y 37 de la Ley modificada, con la diferencia de que se amplía el plazo para entablar la acción rescisoria a cuatro años

en vez de un año, sin duda, por analogía con lo dispuesto en el Código civil en su artículo 1.299.

Y con esto vamos a entrar quizá en una de las partes más importantes de la reciente reforma, o sea, en la nueva redacción del artículo 41, que estimamos es de la mayor trascendencia. Comenzaremos por insertarlo a continuación: "Artículo 41. Las acciones reales procedentes de derechos inmobiliarios inscritos podrán ejercitarse mediante un proceso de ejecución contra todos los que no inscribieron sus títulos y se opongan al derecho o perturben su ejercicio, siempre que por certificación del Registro se acredite la vigencia, sin contradicción alguna, del asiento correspondiente.

El Juzgado, a instancia del titular, adoptará las medidas que, según las circunstancias, fuesen necesarias para asegurar en todo caso el cumplimiento de la sentencia que recayere.

A la persona o personas designadas por el propio titular como causantes del despojo o perturbación, se las emplazará para que en el plazo de seis días puedan personarse en autos.

Si comparecieren, prestarán caución adecuada para responder de la devolución de frutos e indemnización de daños y perjuicios y pago de costas, y, verificado, se les concederá un plazo de diez días para formular demanda de contradicción.

En caso de incumplimiento o de no cumplir con lo dispuesto en el párrafo anterior, se dictará auto acordando la práctica de cuantas diligencias sean necesarias para la plena efectividad del derecho inscrito.

La demanda de contradicción se sustanciará con arreglo al artículo 749 y siguientes del título III, libro II de la ley de Enjuiciamiento civil. Sólo podrá fundarse en cualesquiera de las causas siguientes:

Primera.—Falsedad de la certificación registral y emisión en ella de derechos o condiciones inscritas o constantes en el Registro, que desvirtúen la acción ejercitada.

Segunda.—Poseer el opositor la finca o disfrutar el derecho disputado por contrato u otra relación jurídica directa con el último titular o con titulares anteriores o en virtud de prescripción, siempre que ésta deba perjudicar al titular inscrito según el artículo 36.

Tercera.—Que la finca o el derecho se encuentren inscritos a favor del opositor.

Cuarta.—No ser la finca inscrita la que realmente posea el opositor.

Cualquiera otra alegación se reservará para el juicio declaratorio que corresponda, sin producir el efecto de suspender ni entorpecer el procedimiento que establece este artículo.

Si el titular registral no contesta la demanda de contradicción, se dictará auto teniéndole por desistido del proceso de ejecución y por renunciante a la acción real ejercitada, sin perjuicio de poderla ejercitar en el juicio declarativo correspondiente.

Las sentencias dictadas en estos procesos no producirán excepción de cosa juzgada, quedando a salvo el derecho en las partes para promover el juicio ordinario sobre la misma cuestión."

Creo que basta con la lectura del primer párrafo de este artículo para darnos cuenta de la eficacia que se pretende dar a las inscripciones, creando, incluso, para ello, un procedimiento judicial rápido.

En efecto, comienza declarando este artículo 41 el carácter de *ejecutivas* de las acciones reales procedentes de los derechos inscritos (parece que quiere guardar analogía con las sentencias firmes) contra todos los que no inscribieren sus títulos y se opongan al derecho inscrito o perturben su ejercicio. De modo que, en principio, el titular inscrito puede pedir *se ejecuten* (contra todos los que no inscribieron) las acciones que le competen como tal titular, por ejemplo, contra aquel que posea de hecho, ya que, por otro lado, en la última parte del párrafo primero del artículo 24, se declara que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales, tiene la posesión de los mismos, o sea, se establece una presunción de posesión a favor del titular inscrito.

Para dar efectividad a tales acciones reales a favor del titular registral, se crea en la reciente Ley un procedimiento rápido y adecuado, análogo al incidental de la Ley de Enjuiciamiento civil, en el que hasta se tasan o limitan las causas en que podrá fundarse el opositor, por ejemplo, poseedor o perturbador del ejercicio del derecho inscrito, causas que no citamos, porque ya quedan transcritas, pero que estimamos un acierto dada la rapidez del procedimiento, puesto que, de lo contrario, hubiera perdido eficacia si no hubieran concretado y limitado las causas en que pueda fundarse el opositor.

El acierto de haber establecido un procedimiento rápido y adecuado para la efectividad del artículo 41, así como el haber tasado o li-

mitado en ese especial procedimiento las causas de oposición que puedan alegarse contra el titular inscrito, resulta hasta necesario, con sólo tener en cuenta que uno de los defectos de nuestra Ley Hipotecaria fué la carencia de procedimientos adecuados para dar efectividad a alguno de sus preceptos fundamentales, sino que había de recurrirse a la Ley de Enjuiciamiento civil, y ello nos lo evidencia el magnífico resultado que ha dado en la práctica la creación de un procedimiento especial establecido en el artículo 131 para dar efectividad a la ejecución del crédito hipotecario, y sabido es que, en ese caso, también se limitan en el artículo 132 las causas por las que se puede suspender ese procedimiento, no habiendo sin duda otras razones para limitar o tasar tales causas, sino la necesidad de dar seguridades al crédito territorial, y esto exige la mayor rapidez y garantía para los derechos inscritos, o sea, la mayor eficacia del principio de legitimación registral.

De las cuatro causas que sólo puede alegar el opositor al titular, estimamos que la más frecuente podrá ser la segunda, sobre todo la posesión, pero téngase en cuenta que únicamente podrá prosperar cuando ésta se deba perjudicar al titular inscrito, es decir, si fuere una posesión *extraordinaria*, pero limitada o condicionada, además, a los requisitos que se establecen en los dos supuestos del artículo 36 de esta Ley.

Examinado en conjunto el procedimiento especial y rápido que se crea para proteger los derechos y acciones del titular inscrito, si bien en la forma es la misma que la de la tramitación de los incidentes, sin embargo, en el fondo se contiene el procedimiento rápido de un interdicto.

Cualquiera otra alegación fuera de las cuatro antes citadas, será reservada para el juicio declarativo que corresponda sin suspender ni entorpecer el procedimiento especial de este artículo.

Pero todavía el contenido de este artículo va más allá, con el fin, sin duda, de procurar siempre la plena eficacia de los derechos inscritos y evitar que, con dilaciones provocadas por el opositor, resulte luego ineficaz la sentencia que en ese procedimiento rápido pudiera recaer a favor del titular inscrito. Para ello dispone este artículo que, no solamente el Juzgado, a instancia del titular *adoptará las medidas* que fueren necesarias para asegurar, en todo caso, el cumplimiento de la sentencia que recayere, sino que, además, se exigirá al opositor o cau-

sante del despojo o perturbación que *preste caución* adecuada para responder de la devolución de frutos e indemnización de daños y perjuicios y pago de costas.

Dados los términos claros y precisos de este artículo y las declaraciones terminantes que contiene, repetimos, representa un gran avance de beneficiosos efectos para la seguridad del que contrate confiado en los libros del Registro, todo lo cual ha de redundar en una mayor garantía para el tráfico jurídico inmobiliario, uno de los fines principales que movieron a aquellos inolvidables juristas para la implantación de un sistema de publicidad inmobiliaria registral. Esperamos que la realidad, con el tiempo, vaya confirmado el acierto de este nuevo artículo 41, de tal modo, que le estimamos como uno de los más básicos de la reforma.

El artículo 115 simplifica y aclara el anterior artículo 95 de la Ley modificada al disponer que para asegurar los intereses vencidos y no satisfechos que no estuvieren garantizados conforme el artículo anterior (el 114) el acreedor podrá exigir del deudor la ampliación de la hipoteca sobre los mismos bienes hipotecados, pero esta ampliación no perjudicará, en ningún caso, los derechos reales insertos con anterioridad.

Con relación a las hipotecas voluntarias se establecen bastantes modificaciones; de las que señalaremos las más salientes para no hacer demasiado extenso este artículo.

Se agrega un segundo párrafo al artículo 129 de la Ley para dar entrada en ésta al procedimiento ejecutivo extrajudicial del crédito hipotecario, si bien sus trámites se fijarán en el Reglamento. Sabido es que hasta ahora este procedimiento no estaba reconocido en la Ley y sí sólo en el Reglamento hipotecario.

Se modifica en alguna de sus partes el procedimiento judicial sumario y así exige ahora la firma de Letrado en el escrito iniciando ese procedimiento, firma que antes no era necesaria, lo que estimamos nos parecía más adecuado, no comprendiendo o alcanzando cuál podrá haber sido la causa de tal exigencia.

Se ha de señalar en ese escrito la cantidad exacta que por todos los conceptos se reclame.

Al artículo 138 se le da una nueva redacción, haciendo la declaración de que la hipoteca podrá constituirse en garantía de toda clase de obligaciones y no alterará la responsabilidad ilimitada del deudor

que establece el artículo 1.911 del Código civil, aunque admite también ese artículo pueda pactarse que la obligación garantizada se haga efectiva sólo sobre los bienes hipotecados. Consideramos de mucho interés esta declaración legal, pues queda expresamente determinada la responsabilidad ilimitada del deudor hipotecario, a no ser que se pacte lo contrario. Alcanza aún mayor interés y actualidad este artículo al recordar nosotros una Ley del año 39 reduciendo los créditos hipotecarios en el mismo importe del daño que, por la guerra, haya sufrido la finca hipotecada, a cuyo amparo los deudores entendieron que también quedaba reducida, no sólo su responsabilidad hipotecaria, sino también la obligación garantizada, y, por tanto, no cabía reclamarla en su integridad y hacerla así efectiva en otros bienes del deudor, criterio que, incluso, llegaron a amparar algunos Juzgados con sus resoluciones.

En el artículo 139, después de establecer que las hipotecas voluntarias se pueden constituir por acto unilateral del dueño de la finca hipotecada, agrega que la aceptación del acreedor se hará constar por nota marginal, pero si transcurren dos meses sin hacer constar esa aceptación, se cancelará la hipoteca a petición del dueño de la finca, todo lo cual constituye también una novedad en nuestra legislación.

Las hipotecas de máxima en garantías de cuentas corrientes se las da una mayor elasticidad, puesto que se suprime el plazo de duración de tres años como tope. Al mismo tiempo, recogiendo sin duda una práctica bancaria, se admite que pueda acreditarse el saldo reclamable (en vez del que aparezca en la libreta de ejemplares duplicados) por una certificación expedida por la Entidad acreedora, si bien cumplirá esa certificación con determinadas garantías o requisitos. Nos parece muy lógica y acertada esta reforma, puesto que los libros de esa clase de entidades bancarias se llevan con las máximas garantías.

Estimamos muy acertada esta reforma, pero es lástima no se haya aprovechado también esta modificación para admitir esa misma clase de hipotecas en garantía de letras de cambio, tan frecuentes en la vida bancaria y sin más exigencia al vencimiento de esos efectos mercantiles que el deudor hipotecario apareciera siempre como firmante u obligado cambiario, ya directo (como aceptante) o indirecto (librador, endosante, etc.) en los efectos mercantiles asegurados con dicha hipoteca. Indudablemente, con tales hipotecas se hubiera facilitado el desarrollo de las conocidas en la vida bancaria con el nombre "hipotecas

de superposición de garantías", cada vez más frecuentes, llamadas así porque nacen después de la operación mercantil del descuento de esas letras y vienen tales hipotecas a reforzar el cumplimiento del pago de esos efectos.

Con el artículo 156 se regulan legalmente las hipotecas con garantía de rentas o prestaciones periódicas, lo que realmente constituye ese reconocimiento legal una novedad en nuestra legislación hipotecaria.

Se sustituye la denominación del título XIII por la del epígrafe "De la concordancia del Registro y la realidad", y con este motivo se trata en el articulado de ese título de poner en concordancia el Registro (o realidad jurídica) con la realidad jurídica extraregistral (que es, además, realidad física) mediante la inmatriculación de fincas ya por un expediente de dominio, ya mediante el título público de su adquisición, completado por acta de notoriedad, cuando aquél no contenga acreditado de modo fehaciente el título dispositivo del transmitente. Es muy interesante que por primera vez se hable de ese paralelismo entre el Registro y la realidad, pues ello será un motivo más y, desde luego, el punto de partida, para que sirva de apoyo a lograr que el alza y baja de las fincas se lleve en los Registros de la Propiedad, como ya recomendaba la Ley del Catastro de 1906. Está claro esta necesidad, que será el único medio para lograr tal paralelismo, y hasta resulta incomprendible que en el Registro se inscriba el documento para luego tenerle que llevar a otra parte para la simple mecánica de dar de baja y alta a las fincas, cuando lo más rápido, cómodo y eficaz para los interesados y el propio interés público sería hacerlo todo en la misma oficina y precisamente en la que se quiere y es necesario conservar ese paralelismo jurídico y físico. Con ello, además, no se haría otra cosa sino volver a lo que ya indicaba la reforma del Catastro por la Ley de 1906.

La reanudación del trámite sucesivo interrumpido se verificará mediante acta de notoriedad o expediente de dominio.

Las actas de notoriedad se las da entrada en esta reforma ya comprendidas antes en el Reglamento notarial, pero las tramitadas con arreglo a la nueva Ley hipotecaria, se han de remitir, además, al Juzgado de Primera Instancia para su resolución, el que si fuera conforme con lo actuado, lo comunicará así al Notario para su protocolización: creemos ha debido evitarse esa dualidad de funcionarios.

Se modifica la tramitación de los expedientes de dominio, dándose mayor rapidez a su tramitación, necesidad que era muy sentida en la práctica, y que, por tanto, también será muy bien recibida.

Se modifica la tramitación de los expedientes de liberación de cargas, tramitándose en los Juzgados de Primera Instancia donde radiquen los bienes, pudiendo comparecer el titular de la finca o derecho sin necesidad de valerse de abogado ni de Procurador. También no sólo se altera profundamente la tramitación de estos expedientes, sino que se procura darles una mayor rapidez, y de todos es conocido los beneficios que ha de reportar limpiar al Registro de tantas cargas y gravámenes prescritos que, a sabiendas de que no tenían virtualidad alguna, sin embargo, habían de arrastrarse en las sucesivas inscripciones por transmisiones de las fincas. Por tanto, referida limpieza registral se hacía cada día más sentida, incluso para una mayor claridad de las inscripciones y hasta para una mayor tranquilidad y seguridad de los sucesivos adquirentes. Es indudable, por tanto, que esta reforma será bien sentida por todos: Notarios, Registradores de la Propiedad y público en general, y es de esperar que al refundir los textos legales y, sobre todo, el Reglamento, sus preceptos se facilitan y se da más seguridad en la tramitación de estos expedientes.

Adquieren mayor importancia los citados expedientes de liberación de cargas con lo que se preceptúa en las Disposiciones Transitorias primera, segunda, tercera y sexta, al declarar, respectivamente, estas Disposiciones que incurren en caducidad las menciones de cualquier clase de más de *quince años* o de menos de este plazo, pero con ciertos requisitos, las inscripciones de hipoteca y las menciones de legítima de más de treinta años y las anotaciones preventivas de más de *quince años*. Por esta enumeración podemos, además, darnos idea del gran número de cargas que podrá liberarse al amparo de la nuevo Ley y, con ello, cuánto se han de aligerar las inscripciones de tanto fárrago y, por tanto, carga, caducada o muerta.

El último título de la nueva Ley—el XIV—está dedicado a los documentos no inscritos y con mucho más vigor y energía que en la Ley modificada, se establece en el nuevo artículo 355 la prohibición clara y terminante siguiente:

“Los Juzgados y Tribunales ordinarios especiales, los Consejos y las oficinas del Estado, Provincia o Municipio, no admitirán nin-

gún documento o escritura por el cual se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos reales sujetos a inscripción, si antes no se tomó de ellos razón en el Registro.

Se exceptúa de dicha prohibición la presentación de documentos o escrituras a los efectos fiscales o tributarios.

En los expedientes de expropiación forzosa que se sigan contra el que tenga los bienes en concepto de poseedor no será necesario que éstos tengan tomada razón de dicha situación en el Registro."

Por tanto, fuera de las dos excepciones que quedan transcritas (una, la presentación de los documentos o efectos fiscales; la otra, en los expedientes de expropiación forzosa contra un poseedor) es *absoluta* y diáfana la prohibición a los Juzgados y a las oficinas del Estado, Provincia o Municipio, de admitir documentos sujetos a inscripción, sino que previamente se tome razón de ellos en el Registro de la Propiedad.

Por último, en las Disposiciones adicionales, se ordena que la Ley no entre en vigor hasta los seis meses de su publicación, y se faculta al Gobierno para que en el plazo máximo de un año publique una nueva redacción de la Ley Hipotecaria armonizando los textos urgentes: Ley y Reglamento, y teniendo en cuenta también la jurisprudencia del Tribunal Supremo y la de la Dirección General de los Registros.

Al mismo tiempo se dan facultades amplísimas al Ministro de Justicia para crear nuevos Registros, modificar y suprimir los existentes, así como para reformar o poner en concordancia con las disposiciones vigentes las referentes a ingreso, ascensos, separación y jubilación de los Registradores de la Propiedad.

Se suprime el turno de clase, si bien a los que sirvan el Registro del Golfo de Guinea se les computará los dos primeros años como seis servidos en la Península, y, claro es, que esto habrá de regularse en el Reglamento. Por último, se reorganizan los servicios de la Dirección General, muy especialmente los servicios de inspección de los Cuerpos dependientes de la misma que, en adelante, realizará esa inspección directamente o a través de los respectivos Colegios, asimilándose, además, recíprocamente y con las limitaciones que se fijan los funcionarios del Cuerpo facultativo de la Dirección General con los Notarios y Registradores, asimilación que justamente regulada no ha de producir más que satisfacciones y beneficios a los respectivos Cuerpos, por

lo que será recibida con la mayor simpatía por todos los funcionarios a quienes afecta.

También se autoriza, como antes hemos visto, la división de los Registros, aspiración deseada desde antiguo por la gran mayoría del Cuerpo, constituyendo, además, una necesidad para la mejor marcha del servicio público. Se inspira, indudablemente, esa división en el principio territorial, o sea, en el mismo de la propia Ley. En muchos de los grandes Registros se establece el territorio por secciones.

No queremos terminar este comentario sin dejar de referirnos también a la exposición de motivos de la nueva Ley, la que consideramos es una admirable construcción jurídicoliteraria digna de ser colo- cada entre las que más hayan podido destacarse, tanto por la brillantez de su forma como por la profundidad de su contenido; de tal modo lo estimamos así, que nos recuerda por la elegancia de su lenguaje y por el desarrollo de los conceptos a la obra maestra que se produjo con la Exposición de Motivos de la primera Ley Hipotecaria.

Con lo expuesto esperamos haber dado una ligera, pero rápida impresión del conjunto y de lo más saliente de la recientísima reforma cuyos detalles e impresiones son esperados con la natural preocupación por todos los compañeros y por nuestra parte no vacilamos en estimar que la nueva Ley es una profunda y, en general, convenientísima reforma, tan intensa y extensa como quizá no lo haya sido ninguna otra modificación, no sólo de la Ley Hipotecaria, sino de otras reformas legales, desde hace muchos años. Sin embargo, el tiempo y la práctica seguirán encargándose de confirmar o no esta modesta y adelantada opinión que acabamos de exponer, la que, por otra parte, podrá ser modificada también por aquellos compañeros que con más tiempo y, sobre todo, con más competencia, irán estudiando y comentando detenidamente los puntos más destacados de esta nueva Ley.

Y también no debemos terminar estas rápidas notas sin cumplir con la obligada manifestación de que sólo con una voluntad tan decidida y constante del Ilmo. Sr. Director General, acogida y estimulada desde el primer momento por el Sr. Ministro de Justicia, se ha podido culminar en una Ley reforma tan trascendental, la que creemos firmemente señalará una fecha y abrirá un período trascendental en la vida e historia del sistema inmobiliario español.