

El párrafo 3.^º del artículo 20 de la Ley Hipotecaria

I.—POSICIÓN DEL TEMA: LA CRÍTICA Y LA INTERPRETACIÓN.

Durante ocho años, a partir de su última reforma por la Ley de 21 de junio de 1934, el párrafo 3.^º del artículo 20 de la Ley Hipotecaria había venido aplicándose correctamente, con arreglo al criterio interpretativo que resulta impuesto por su letra y su espíritu y su inmediata motivación histórica. Pero de algún tiempo acá (precisamente después de haber acaecido en España una sistemática destrucción documental de originales y copias sin precedentes en la Historia) aquella regular aplicación del precepto ha comenzado a tropezar en algunos casos con subjetivos criterios restrictivos, que, *en el terreno del Derecho positivo*, nos parecen infundados, por no decir caprichosos.

Subrayamos *en el terreno del Derecho positivo* para no desviar la cuestión de los términos en que, con tan plausible claridad y precisión, fué planteada (en el SUPLEMENTO número 461 de esta Revista) por el Sr. Menchén Benítez, cuya tesis suscribimos.

No se trata, en efecto, de criticar el precepto legal referido, sino simplemente de interpretarlo, en cuanto su interpretación constituye un antecedente inexcusable para su aplicación. No importa ahora discernir si el precepto es bueno o malo. Aceptado que constituye, hoy por hoy, un mandato legislativo, interesa precisar cómo debe ser entendido, con miras a resolver cómo debe ser aplicado. Ni más ni menos.

Y en esta posición estrictamente interpretativa resultan, no solamente inútiles, sino, además, perturbadoras las impresiones críticas y las pretensiones correctivas del intérprete. La interpretación de una ley, o sea la indagación de su efectivo contenido, nada tiene que ver con la controversia sobre el acierto o desacierto de la misma ni autoriza al intérprete para erigirse en reformador de sus efectos, atribuyén-

dose cometidos reservados a los órganos legislativos del Estado. Aque-
llo del *vel corrigendi* se ha quedado en el edicto del pretor.

Dejando, pues, a un lado los juicios críticos y las proposiciones reformadoras, cuyo análisis nos llevaría muy lejos y respecto a los cuales tenemos ya fijado nuestro parecer en esta misma Revista (1), nos interesa ahora recoger las objeciones que se han opuesto a la interpretación preconizada por el Sr. Menchén y aceptada sin reparos hasta el cambio de actitudes que al comienzo señalábamos; añadiendo algunas consideraciones sobre el caso de citarse un documento privado como título de adquisición del otorgante transferente en las escrituras pú-
blicas.

Las referidas objeciones son dos:

- a) La significación del verbo *constar* como equivalente de probar.
- b) El párrafo 6.^º del artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

II.—EL SENTIDO DE LA PALABRA “CONSTAR” USADA EN EL REGLAMENTO HIPOTECARIO.

El párrafo 3.^º del artículo 20 de la Ley Hipotecaria en su actual redacción establece que en el asiento de inmatriculación se expresarán (*expresándose*) necesariamente las circunstancias esenciales de la adquisición anterior, *tomándolas* de los mismos documentos o de otros presentados al efecto.

Y el Reglamento Hipotecario (artículo 87) precisa cuáles son aquellas circunstancias de la adquisición anterior que *se harán constar* en la inscripción (párrafo 1.^º de la regla 2.^a) y ordena que *se tomen* del mismo documento que se presente a inmatriculación *si en él constaren* (párrafo 2.^º de la misma regla), aclarando que *cuando se pretenda inmatricular conforme al párrafo 3.^º del artículo 20 de la Ley* (supuesto distinto de la inscripción normal, derivada, sujeta al imperio del trácto sucesivo), solamente procederá la anotación preventiva a que se refiere el embarullado párrafo 6.^º del artículo 20 de la Ley (sobre el que habremos de volver después) cuando las tales circunstancias esenciales de la adquisición anterior *no constasen* en los documentos públicos presen-

(1). *La inscripción de la posesión y la inmatriculación registral*, en números 110, 111, 113, 114, 115 y 116 (1934). Permitásenos la vanidad de anotar que nuestra tesis parece haber logrado fortuna en las esferas legislativas, como lo acredita el hecho de que (aun siendo la coyuntura tan tentadora) las últimas disposiciones sobre reconstrucción de los Registros han rehuído cuidadosamente la inscripción posesoria.

tados con el referido propósito inmatriculador (número 2.^º de la regla 4.^a).

He aquí los citados textos del Reglamento:

"Artículo 87. Para inscribir los títulos a que se refiere el párrafo tercero del artículo 20 de la Ley se procederá con sujeción a las siguientes reglas:

Segunda. En la misma inscripción se hará constar también la persona de quien adquirió el derecho transmitido, la que figure como transferente en el documento inscribible, el acto o contrato que motivó la adquisición, funcionario que inscribió el documento, si éste no fuera privado, y la fecha del mismo.

Las indicadas circunstancias se podrán tomar del mismo documento que se inscriba *si en él constaren* o, en otro caso, de cualquier documento público o fehaciente que se presentare a este efecto.

Cuarta. Podrá practicarse la anotación preventiva a que se refiere el párrafo 6.^º del artículo 20 de la Ley Hipotecaria por falta de previa inscripción a favor del que transfiera o grave en los casos siguientes

Segundo. Cuando se trate de inscribir al amparo del párrafo 3.^º del artículo 20 de la Ley *y no constasen* en los documentos públicos presentados las circunstancias esenciales de la adquisición anterior."

Ahora bien. En las escrituras públicas (y de ellas vamos a tratar solamente) las circunstancias esenciales de la adquisición anterior o, lo que es lo mismo, la relación de los títulos de adquisición del transmitente "se hará con arreglo a lo que resulte de los títulos presentados, y, a falta de esta presentación, por lo que, bajo su responsabilidad, afirmen los interesados".

Así lo establecía textualmente el artículo 258 del Reglamento Notarial de 7 de noviembre de 1921, coincidente con el párrafo 1.^º del artículo 174 del Reglamento actualmente en vigor. Y así tenía y tiene que ser dentro de nuestro desdichado sistema que—aunque parezca monstruoso—admite la posibilidad de una transmisión inmobiliaria perfecta por negocio jurídico sin que medie documento alguno.

No parece serio suponer que los autores del Decreto de 1^º de octubre de 1934, que dió al artículo 87 del Reglamento Hipotecario la redacción antes parcialmente transcrita, desconocieran el Reglamento Notarial vigente en España; y, como según éste, las circunstancias de la adquisición del transferente pueden constar en la escritura por sim-

ple manifestación del mismo, es forzoso admitir que contaron con esta posibilidad (nada excepcional y, antes bien, normal en las regiones de propiedad no inscrita ni siquiera escriturada) y que la aceptaron de plano, puesto que no se cuidaron—como hubiese sido obligado en otro caso—de hacer salvedad, reserva ni distingo alguno sobre el particular.

Por consiguiente, según el Reglamento Hipotecario, las circunstancias esenciales de la adquisición anterior se tomarán de la escritura pública presentada a matriculación cuando en ella consten de cualquiera de las maneras en que pueden constar legalmente: o por referencia a documentos exhibidos al autorizante o por manifestación verbal del transmitente. *Ubi lex non distinguit, nec nos distinguere debemus.*

Para destruir esta férrea argumentación, los ilustres y cultísimos contradictores del Sr. Menchén han planteado una logomaquia, y después de extraer del texto reglamentario, con sutilísimas pinzas, la palabra "constar", comienzan por aislarla cuidadosamente, presentándola como si estuviese colgada del anillo de Saturno. Después esgrimen el Diccionario de la Lengua y descubren: "Constar" es "ser cierta y manifiesta una cosa". Seguidamente establecen una ingeniosa serie de ecuaciones ("constar" = ser cierto = ser indudable = ser probado) para concluir que "constar" equivale a "ser probado". Y es claro (clarísimo, concedemos) que la mera afirmación del transferente no se puede aceptar como prueba de la adquisición alegada por el mismo.

Al llegar a este punto la exposición se obscurece; pero parece quererse indicar que los textos reglamentarios citados exigen que las circunstancias esenciales de la adquisición anterior se expresen en la escritura en forma tal que aparezcan ciertas, indudables o probadas, lo cual sólo puede obtenerse mediante la exhibición al Notario de los documentos que acrediten la adquisición del transferente.

Esta pretendida *prueba* o *justificación* (que tanto monta para el caso) de la adquisición anterior por la exhibición del título de la misma se prestaría, sin duda, a sugestivas reflexiones, a base de una fundamental y al parecer olvidada distinción entre la "forma" y la "sustancia". Pero nos hemos propuesto evitar las divagaciones.

Preferimos intentar demostrar escuetamente que no es lícito atribuir la significación de "ser probado" o "estar probado" al vocablo "constar" que figura en los antes transcritos textos del Reglamento Hipotecario. Veamos.

En sentido literal, la significación propuesta ni es decisiva ni es única. Se apoya en una asimilación falaz; porque de que "constar" equivalga a "ser cierta y manifiesta una cosa" no se sigue que equivalga a "ser cierta" ya que para ello es preciso escindir las dos notas calificantes del concepto (lo cierto y lo manifiesto) y prescindir de la segunda que, cabalmente atendida la formación etimológica del vocablo (de *cum* y *stare*) es la nota dominante.

El verbo latino *sto*, *stas*, *stare*, *steti*, *statum* significa estar derecho, mantenerse en pie; permanecer, durar, subsistir; detenerse, estacionarse; perseverar, mantenerse firme, y el *constans* latino puede traducirse por *manifiesto*; de suerte que etimológicamente "constar", más bien que "ser cierta una cosa", significa "estar algo manifiesto en forma permanente o durable".

La idea de manifestación es, pues, la que predomina; y no sólo en el origen etimológico, sino también en el uso ordinario de la palabra. En efecto. Por muy cierto, por muy indudable que sea un concepto, nadie dirá de él que CONSTA EN alguna parte si no es ostensible, si no se exterioriza o manifiesta en la misma. Lo cierto no supone lo manifiesto. En cambio, la exteriorización arrastra siempre un tinte de certidumbre, porque, normalmente (exceptuando las alucinaciones y otros fenómenos psíquicos), se hace ostensible, se exterioriza o manifiesta aquello que es, que existe; y, por otra parte (aspecto muy interesante en nuestro caso), toda exteriorización ofrece formalmente la realidad de sí misma, siquiera no implique, naturalmente, la verdad sustancial de su contenido.

Finalmente, la significación propuesta no es única. La palabra, en su sentido literal, ofrece otras acepciones. Una de ellas (también interesante) la de "tener un todo determinadas partes". Y es claro que ese todo puede ser una escritura pública.

Pero vamos a conceder (a fines puramente dialécticos) que el sentido literal del vocablo "constar" fuese efectivamente el que se indica: "estar probado".

Aunque así ocurriese, ese sentido literal sería absolutamente inaplicable a nuestro caso. Porque es bien sabido (excusamos la cita de autoridades extranjeras) que en materia de interpretación no decide el sentido *literal*, sino el *usual* de las palabras. Y si esto ha de observarse y en España está expresamente ordenado que se observe en la inter-

pretación de los negocios jurídicos (artículos 675, 1.258, 1.281, 1.285 del Código civil), es claro que con mayor razón ha de aplicarse en la interpretación de las leyes, ya que, por principio, toda ley posee unidad, armonía, sistema, concatenación y correspondencia de todos sus términos.

A la hora de interpretar no interesa contemplar la acepción rigurosamente gramatical de las palabras de la Ley. Lo que importa es conocer el sentido en que son usadas, y para esta indagación nada mejor que atenerse al sentido en que esas palabras aparecen empleadas por el mismo legislador en la propia Ley donde figuran las sujetas a interpretación o en otras directamente concordantes con aquélla, pues es absurdo suponer que el legislador no les haya atribuido en todos los casos el mismo significado.

¿Es que en el Reglamento Hipotecario o en la Ley que trata de aplicar se emplea el verbo "constar" como equivalente de "estar probado?"

Fácil es comprobarlo, porque, así como así, se trata de una palabra de uso reiteradísimo en ambos cuerpos legales.

Y, para no abrumarnos con la rebusca a través de todo el articulado, fijémonos—apuntando a un mayor rigor lógico—en los preceptos encuadrados dentro de los mismos apartados en que aparecen colocados los artículos 20 de la Ley y 87 del Reglamento que tenemos sobre el tapete. Tanto en la una como en el otro nos hallamos frente al título segundo, cuya rubrica es "De la forma y efectos de la inscripción".

Veamos, pues.

a) *Ley Hipotecaria.*

"Artículo 9.^º Toda inscripción que se haga en el Registro expresará las circunstancias siguientes: Primera. La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse, y su medida superficial, nombre y número, si constaren del título.

Segunda. La naturaleza, extensión, condiciones y cargas de cualquiera especie del derecho que se inscriba, y su valor si constare del título."

¿Quieren decir los preceptos copiados que la medida superficial, el nombre y el número de la finca y el valor del derecho que se inscriba solamente se expresarán en la inscripción cuando tales circunstancias estuviesen probadas en el título? ¿Es que se exige alguna prueba, certi-

ficación o justificación de dichas circunstancias? ¿Es que esas características no se toman—copiándolas lisa y llanamente—de la escritura sin que sea preciso que el Notario las haya consignado por relación de documentos fehacientes exhibidos al mismo para acreditarlas?

“Art. 10. En la inscripción se hará mención ”

“Art. 11. Si la inscripción fuere expresará ”

“Art. 12. Las inscripciones. . expresarán. ”

“Art. 13. Las inscripciones se harán constar ”

“Art. 15. Las inscripciones expresarán claramente ”

“Art. 16. El cumplimiento o incumplimiento . se hará constar ”

b) *Reglamento.*

“Art. 61. Las inscripciones extensas, a que se refiere el artículo 9.^º de la Ley, contendrán los requisitos especiales que para cada una de ellas determina este Reglamento, y se practicarán con sujeción a las reglas siguientes:

1.^a La naturaleza de la finca se determinará expresando

2.^a La situación de las fincas rústicas se determinará expresando

3.^a La situación de las fincas urbanas se determinará expresando...

4.^a La medida superficial se expresará con arreglo al sistema métrico decimal, sin perjuicio de que pueda también constar la equivalencia a las medidas del país; y cuando aquélla no resultare del título, se hará mención de esta circunstancia.

Cuando los requisitos de los números anteriores constaren ya en inscripciones o anotaciones precedentes al asiento que se haya de extender, no se repetirán en éste si resultaren conformes con los de los títulos que lo motiven, pero se hará constar la conformidad. En caso de disconformidad se expresarán las diferencias que resultaren entre el Registro y el título ” (la misma sinonimia se reitera en todas las restantes reglas del artículo 61).

“Art. 67. Si las pertenencias mineras comprendidas en el título de concesión estuvieren situadas en el territorio de dos o más Registros, se expresará así en la inscripción, sin perjuicio de que, previa presentación en el otro o en los otros Registros del título ya inscrito, se abra una hoja en el respectivo Ayuntamiento, en la que se extenderá una breve inscripción de referencia a la primordial, haciendo constar el nombre de la mina y su descripción y extensión, tal como resulte del

título, y el nombre y apellido del concesionario, añadiendo después “*Así consta del título*”

Finalmente, en el mismísimo artículo 87 del Reglamento Hipotecario, leemos:

“Primera. El Registrador se asegurará de que . . . y lo hará constar así en la inscripción respectiva, expresando, además, que ”

Y donde el párrafo 3.^º del artículo 20 de la Ley, con referencia a las circunstancias de la adquisición anterior, dice “expresándose” en el asiento, el Reglamento, al “desarrollar y complementar” el precepto legal, dice que en el asiento “se harán constar” las tales circunstancias (párrafo 1.^º de la regla 2.^a).

Sin insistir más, creemos que es preciso cerrar muy fuertemente los ojos para no ver, con toda claridad, que tanto la Ley Hipotecaria como su Reglamento emplean la palabra “constar” como sinónima de “expresar” y de otras locuciones similares (hacer mención, resultar, etc.).

Por consiguiente, nada hay que autorice a pretender que la palabra examinada haya de tener en los textos al comienzo copiados del artículo 87 del Reglamento Hipotecario (párrafo 2.^º de la regla 2.^a y número 2.^º de la regla 4.^a) una significación excepcional, distinta de la que recibe constantemente en la Ley, en el Reglamento y hasta, unas líneas más arriba, en el propio artículo 87 comentado.

Y de todo ello resulta que las circunstancias esenciales de la adquisición anterior deben ser tomadas de la misma escritura pública que se pretenda inmatricular cuando en ésta se mencionen, expresen, consignen o relacionen, en cualquiera de las formas en que dicha relación puede efectuarse con arreglo al Derecho vigente en España, que, por lo mismo, obliga a todos los españoles, sin excluir a los Notarios ni a los Registradores de la Propiedad.

III.—EL PÁRRAFO 6.^º DEL ARTÍCULO 20 DE LA LEY HIPOTECARIA.

“Si la Ley—se objeta—exige en su artículo 20 (párrafo 6.^º que a falta de previa inscripción del derecho transmitido a nombre del transferente debe éste “justificar” su previa adquisición, no cabe otra cosa que exigirle dicha justificación, bien por medio de documentos públicos, bien por medio de documentos privados fehacientes.”

La conclusión sería exacta si la premisa fuese verdadera. Pero. *nego majorem.*

Dicha premisa era aceptable antes de la reforma de 1934; y no siempre, sino solamente cuando se pretendiese inmatricular un documento otorgado después de la fecha tope, ya que cuando el documento era anterior a dicha fecha se inscribía por sí mismo, sin el documento *satélite* y sin someterlo a cuarentena ni exigirle justificación de cosa alguna. (Orden de 30 de diciembre de 1909, núm. 2.^º y núm. 1.^º del artículo 87 del Reglamento Hipotecario en su anterior redacción).

Pero hoy las cosas han cambiado bastante.

Por razones archisabidas y repetidas (lo de cortar el tiempo como con tijeras en dos espacios, lo de que el indulto periódico envolvía la dolorosa confesión del fracaso del sistema, el carácter arbitrario del señalamiento de una fecha, etc., etc.) la reforma de 1934 suprimió toda referencia a una fecha determinada para dividir los títulos anteriores o posteriores a ella en *buenos* y *malos*, respectivamente, y trató a todos los documentos públicos como antes se trataba a los títulos buenos, sin más que ordenar una publicación de edictos (ya antes aplicada a los títulos *medianos*) expedidos por el Registrador con las garantías que establece:

Según el precepto derogado (siempre a falta de previa inscripción a nombre del transferente y no existiendo asiento contradictorio) "podrán inscribirse los documentos anteriores a primero de Enero de 19... y también los posteriores que se otorguen por quien justifique, con documentos fehacientes, la adquisición del derecho sobre los mismos bienes con anterioridad a esa fecha; pero en el asiento solicitado se expresarán las circunstancias esenciales de tal adquisición, tomándolas de los documentos necesarios al efecto".

Con arreglo al precepto vigente (en la misma hipótesis "podrán inscribirse los documentos públicos, siempre que se publiquen edictos por espacio de un mes en el tablón de anuncios del Ayuntamiento donde radica la finca, expedidos por el Registrador con vista de dichos documentos, expresándose también necesariamente en el asiento que se practique las circunstancias esenciales de la adquisición anterior, tomándolas de los mismos documentos o de otros presentados al efecto").

El contraste entre ambos textos fundamentales salta a la vista. Consecuentemente, la diferencia entre el antiguo y el nuevo sistema es fundamentalísima.

En puridad, el párrafo 6.^º del artículo 20 (precepto de mero des-

arrollo, que trata de puntuizar las repercusiones que la aplicación del texto básico ha de ocasionar en la mecánica del Registro) pudo suprimirse y debió suprimirse en la reforma del 34. Nada habría perdido con ello el sistema de la Ley, ya que el contenido de dicho párrafo se infiere notoriamente de otros preceptos de la misma (fundamentalmente, del núm. 9.º del artículo 42). En cambio, se hubiese evitado la tremenda confusión que su nueva forma (inspirada en un excesivo deseo de adaptación de la precedente) ha producido, sobre todo en aquellos comentaristas que se han empeñado en descifrar su sentido literal, como se advierte al examinar en las Memorias correspondientes al año 1935 las extrañas conclusiones a que en este punto llegan algunos Registradores, que, arrastrados por el vértigo del párrafo 6.º, llegan a olvidarse de la existencia del nuevo párrafo 3.º.

Y es que, efectivamente, así como el anterior párrafo 6.º era perfectamente claro y perfectamente lógico dentro del sistema a la sazón imperante (aunque también un tanto inútil), la nueva redacción del mismo resulta una especie de "damero maldito", por haberse limitado a sustituir la expresión antigua "antes de la citada fecha" (la fecha tope) por estas cabalísticas palabras: "*antes de la fecha de la escritura o la previa adquisición si se tratara de documentos públicos*", manteniendo en lo demás la forma precedente, sin advertir que ésta (sobre todo los términos "y no se justificare tampoco que lo adquirió el otorgante") no concordaba ya con la nueva forma del párrafo 3.º, que el 6.º trata solamente de desarrollar, con prevenciones que—repetimos—ahora como antes resultan innecesarias dentro del sistema legal.

Mas, por fortuna, la solución del crucigrama (la mejor solución: la más autorizada y, desde luego, la obligatoria) la hallamos (como se dice en las secciones de "Pasatiempos") "en el número siguiente", que en nuestro caso es el Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria. No hay por qué quebrarse la cabeza en descifrar un precepto legal oscuro cuando tenemos a la mano otro precepto legal dictado precisamente para aclararlo y que lo aclara plenamente.

En efecto. La regla 4.ª del artículo 87 del Reglamento se introdujo en éste, por Decreto de 1.º de octubre de 1934, para concordarlo con la reforma que la Ley de 21 de Junio del mismo año había introducido en el artículo 20 de la Ley, "a fin de armonizar con el

nuevo texto legal el vigente Reglamento Hipotecario", como dice la exposición de dicho Decreto, ya que, después de modificado el anterior artículo 20 de la Ley "se hacía preciso variar el contenido y redacción de los artículos reglamentarios que le servían de desarrollo y complemento".

Y ocurre que conforme a la regla 4.^a citada (que antes hemos reproducido en parte) está absolutamente claro cuándo procede "la anotación preventiva a que se refiere el párrafo sexto del artículo 20 de la Ley Hipotecaria" (que no se refiere a otra cosa). Dicho anotación podrá practicarse:

1.^º "Cuando no resulte inscrito a favor de persona alguna el mencionado derecho y no se justificase tampoco que lo adquirió el transferente antes de la fecha del título que se pretende inscribir, por información posesoria, expediente de dominio o cualquier otro título inscribible."

2.^º "Cuando se trate de inscribir al amparo del párrafo 3.^º del artículo 20 de la Ley y no constasen en los documentos públicos presentados las circunstancias esenciales de la adquisición anterior."

El número 1.^º es inocente. Se refiere a los otros medios de inmatriculación (expediente posesorio o de dominio o título exceptuado de previa inscripción). Quien posea alguno de estos títulos inmatriculados (o con entronque en el trámite sucesivo normal) los habrá inscrito oportunamente y no tendrá por qué acogerse a la anotación preventiva para llevarlos al Registro después de haber transferido. De modo que el supuesto es un poco chocante. Pero el caso no nos interesa, porque está bien claro que no se refiere a la inmatriculación al amparo del párrafo 3.^º del artículo 20 de la Ley.

Al supuesto de aplicación del párrafo 3.^º se refiere, explícitamente, el número 2.^º de la regla examinada. Y de sus términos (puntualizado ya el sentido de la palabra constasen) resulta, con toda evidencia, que, en tal supuesto, la anotación preventiva a que se refiere el párrafo 6.^º del artículo 20 de la Ley NO PODRÁ practicarse cuando en la escritura pública presentada con dicho intento se relacionen o expresen las circunstancias de la adquisición anterior que numera el párrafo 1.^º de la regla 2.^a del propio artículo 87 del Reglamento; ya que, si procede la anotación cuando NO se expresan dichas circunstancias, es claro que será improcedente cuando SÍ se expresan aquéllas. *Inclusio unius est exclusio alterius.*

La primera proposición del silogismo en que se apoya la objeción examinada es, por consiguiente, falsa. En su forma actual, el párrafo 3.^º del artículo 20 no exige la justificación de la adquisición anterior, que antes se exigía solamente para los títulos posteriores a la fecha tope. Y, desde luego, lo que está fuera de toda duda es que el párrafo 6.^º del mismo artículo, auténticamente desarrollado y complementado por el Reglamento, es inaplicable cuando se trate de inscribir al amparo del párrafo 3.^º del artículo 20 de la Ley una escritura pública en la que se expresen, en forma legal, las circunstancias esenciales de la adquisición anterior.

En definitiva, creemos que, tratándose de escrituras públicas y dejando aparte la actual publicación de edictos, la interpretación correcta del vigente párrafo 3.^º del artículo 20 de la Ley podría formularse con las mismas palabras del número 2.^º de la Orden de 30 de Diciembre de 1909 (dictada, a consulta del Registrador de Caravaca, para aclarar el párrafo 3.^º en su redacción de 1909), sin más que suprimir la referencia—entonces obligada— a la fecha del otorgamiento. Decía así:

2.^º "Los títulos traslativos de dominio otorgados con anterioridad a 1.^º de Enero último serán de por sí inscribibles en los Registros de la Propiedad si reúnen los requisitos legales exigidos en la fecha de su otorgamiento y no se halla tampoco inscrito el derecho transmitido a favor de otra persona, consignándose asimismo en el asiento respectivo las circunstancias de su adquisición por lo que aparezca de los mismos documentos."

Hemos hablado de la interpretación. No hemos querido hablar de la crítica.

IV.—LA CITA DE DOCUMENTO PRIVADO COMO TÍTULO FORMAL DEL TRANSFERENTE.

Entre los criterios negativos que desde hace poco tiempo se han levantado contra el precepto examinado figura el que rechaza la inmatriculación de escrituras con arreglo al párrafo 3.^º del artículo 20 cuando en la relación del título del transferente en ellas consignada aparezca mencionado como motivo de la adquisición un contrato suscrito en documento privado, exigiendo en tal caso que éste sea exhibido al Registrador.

¿Qué fundamentos *legales* puede tener tal actitud? Sospechamos que ninguno.

Se ha alegado en su apoyo el párrafo 3.^º de la regla 3.^a del artículo 87 del Reglamento, que manda archivar los documentos privados "que se hubieran presentado". Pero esto equivale a hacer supuesto de la cuestión, porque de lo que se trata es de resolver si necesitan o no ser presentados en nuestro caso. La regla tiene aplicación indudable a los documentos privados que se presenten en el Registro; pero ni la impone con carácter general ni resuelve en qué casos procede la presentación. Y no lo resuelve, porque ya está resuelto por el párrafo 2.^º de la regla 2.^a del mismo artículo 87, conforme al cual la presentación solamente puede resultar necesaria cuando en el mismo documento que se inscriba no constaren las circunstancias de la adquisición anterior, en cuyo caso, para *tomar* de ellos dichas circunstancias, deben ser presentados otros documentos públicos o documentos privados fehacientes *en cuanto a su fecha*. Luego en el otro supuesto, o sea, cuando constasen en el documento inmatriculable tales circunstancias, no hay por qué presentar otros documentos, ni públicos ni privados.

También se ha hablado a este respecto de la famosa "justificación" a que sigue refiriéndose—como en sus mejores tiempos—el párrafo 6.^º del artículo 20. Pero ya hemos visto antes que el tal párrafo 6.^º no tiene pito que tocar cuando se trate de inscribir, al amparo del párrafo 3.^º del mismo artículo, una escritura que contenga las circunstancias de la adquisición anterior; porque así lo dispone, a *constrarlo sensu*, el número 2.^º de la regla 4.^a del art. 87 del Reglamento.

Hasta se ha pretendido justificar la exigencia por motivos fiscales, que quizá pudieran valer para los Registradores que ejercen fuera de las capitales de provincia, ya que, en último término, son investigadores del impuesto de Derechos reales: pero que carecen de sentido respecto a los de capitales de provincia o poblaciones en que no desempeñan el cargo de Liquidadores. Y, en todo caso, no habría razón para no exigir igualmente la presentación de la escritura pública citada como título precedente, puesto que también ésta podría no haber sido presentada al pago del impuesto, sin que quepa presumir esta presentación por la inscripción de la misma, toda vez que si se pretende inmatricular la actual, será, sin duda, porque la precedente no estaba inscrita. Todo ello sin contar con que la infracción de las leyes fiscales tiene sanciones fijadas por ellas mismas, que no deben pertur-

bar (¡y ya perturban lo suyo!) el desenvolvimiento del Derecho, y sin olvidar que el Registrador no tiene por qué examinar fiscalmente un documento que no se le presenta, porque la ley no ha previsto la necesidad de su presentación.

Acaso la raíz subsconsciente de semejante actitud negativa anide en un fondo temperamental de hipersensibilidad jurídica; en el rubor que a todo jurista produce la aceptación de nuestro alegre y extemporal sistema de libertad de forma en la contratación inmobiliaria. Cuesta trabajo, en efecto, dar por bueno eso de que baste un documento privado (¡y hasta un convenio "a la verbal"!) para que surja un negocio jurídico con eficiencia suficiente a provocar la transmisión de un inmueble... Pero ese plausible horror, esa púdica repugnancia intelectual, no justifica ni puede justificar, *en el terreno del Derecho positivo*, la inobservancia práctica de preceptos legales no derogados, por muchas y muy deplorables que sean sus deficiencias técnicas.

Según la Ley vigente en España, el título formal del transferente puede ser un documento privado. Así es y así será mientras subsistan los artículos 1.258 y 1.278 en relación con el 609 del Código civil; y así lo establece en nuestro caso el párrafo 1.º de la regla 2.^a de artículo 87 del Reglamento Hipotecario, al disponer que en la inscripción de inmatriculación se hará constar el nombre del causante del transferente, el acto o contrato que motivó la adquisición, funcionario que expidió el documento, SI ÉSTE NO FUERA PRIVADO, y la fecha del mismo. Luego está bien claro que el documento en que se haya recogido el contrato transmitivo *puede ser un documento privado*. Y ya sabemos que si esta circunstancia se expresa en la escritura en forma legal suficiente, procede que al extender la inscripción se tome de aquélla, ni más ni menos que se hace con las circunstancias de la adquisición anterior cuando el título citado de la misma es una escritura pública, sin que en parte alguna se diga que el documento privado citado deba, entonces, ser presentado al Registrador.

Nosotros, por lo menos, no hemos logrado descubrir la justificación *legal* de tal exigencia. Y no entramos a examinar otras pretendidas justificaciones—todas completamente extralegales—, porque su análisis nos obligaría a abandonar el terreno en que nos hemos colocado: el de la interpretación del Derecho positivo vigente en España.

ANGEL ROMERO CERDEIRIÑA.

Notario.