

# Las segundas copias como título para la inmatriculación

BREVE COMENTARIO A LA ORDEN DE 1 DE JULIO DE 1943

En la Orden de 1 de julio de 1943 se determina que "para las inmatriculaciones que, cerrado el período de reconstitución, se soliciten en los Registros de la Propiedad destruidos, al amparo del párrafo tercero del art. 20 de la Ley Hipotecaria, se admitirán y serán bastantes a producir la inscripción con las limitaciones establecidas en el párrafo cuarto, las segundas copias de escrituras matrices relativas a inmuebles no reinscritos, libradas con tal finalidad en la forma prevenida en el artículo 15 de la Ley de 5 de julio de 1938 y acompañadas de los documentos complementarios, sin necesidad de publicar edictos si por la fecha del título resultare aplicable lo dispuesto en el último párrafo del art. 90 del Reglamento Hipotecario".

En esta disposición—la primera que usa el término técnico "inmatriculaciones", aunque luego aplica con el mismo sentido el de "inscripción"—se atribuye a las segundas copias el mismo efecto que a las primeras, en cuanto a su acceso al Registro de la Propiedad, mediante la concurrencia en las mismas de las siguientes condiciones y requisitos:

1.<sup>a</sup> *Que se trate de inmatriculaciones.*

Ello resulta, tanto de las dicciones con que empieza la Orden comentada, o sea, "para las *inmatriculaciones* que se soliciten..", como de los vocablos que emplea luego, o sea, "segundas copias de escrituras matrices relativas a inmuebles *no reinscritos* "

2.<sup>a</sup> *Que se trate de Registros de la propiedad destruidos.*

3.<sup>a</sup> *Que esté cerrado ya el período de reconstitución del Registro.*

4.<sup>a</sup> *Que estén libradas, las segundas copias, en la forma prevenida en el art. 15 de la Ley de 5 de julio de 1938.*

Ahora bien. El art. 15 de la Ley de 5 de julio de 1938, se limita, en cuanto al aludido requisito de forma, a establecer que las segundas copias *se libren a instancia de parte interesada, para la reconstitución de los Registros de la Propiedad, haciéndolo constar así al final de las mismas.*

Añade el referido artículo, que *estas copias, una vez inscritas, tendrán efectos ejecutivos.*

5.<sup>a</sup> Que se acompañen los documentos complementarios.

6.<sup>a</sup> Que precisa la publicación de edictos si por la fecha del título no resultare aplicable lo dispuesto en el último párrafo del art. 90 del Reglamento Hipotecario.

Estos dos últimos requisitos no implican novedad alguna sino confirmación de la legalidad vigente en este particular.

\* \* \*

La Orden comentada provoca, entre otros, los tres siguientes problemas:

A) *¿Cómo ha de cumplirse la condición 4.<sup>a</sup>?*

B) *¿Producen efectos ejecutivos las segundas copias a que se refiere la Orden de 1 de julio de 1943?*

C) *¿Constituye dicha Orden una novedad en nuestro sistema hipotecario?*

\* \* \*

A) *¿Cómo ha de cumplirse la condición 4.<sup>a</sup>?*

No creemos que sea posible cumplir dicha condición, pues la Orden comentada se refiere, concretamente, a Registros destruidos cuyo período de reconstitución haya sido cerrado; en cambio, la condición aludida en dicha Orden y establecida en el art. 15 de la Ley de 5 de julio de 1938, consiste precisamente en que las segundas copias *se libren para la reconstitución* de los Registros de la Propiedad, haciéndolo constar así al final de las mismas.

Quizá la Orden comentada quiere referirse, aunque no lo haga, a que dichas segundas copias pueden librarse sin los requisitos que para ello exige al art. 18 de la Ley del Notariado y exigía el art. 305 del

Reglamento notarial anterior al vigente, pero que no exige ya el artículo 233 de éste, no tratándose de segundas copias que tengan que producir efectos ejecutivos.

B) *¿Producen efectos ejecutivos las segundas copias a que se refiere la Orden de 1 de julio de 1943?*

No lo creamos así, pues ni la Orden comentada lo determina expresamente, ni su expresión en la misma tendría la eficacia de dar efectos ejecutivos a las segundas copias, ya que ello supondría que, por una simple Orden, se derogara precepto tan importante como el artículo 1.429 de Ley procesal civil que, terminantemente, niega efectos ejecutivos a las segundas copias (expedidas sin los requisitos del artículo 18 de la Ley del Notariado), con la finalidad de proteger al deudor que ha pagado ya su débito contra el antiguo acreedor que pretendiera injustamente repetir el cobro.

Y no se puede reargüir que el art. 5.º de la Ley de 15 de julio de 1938 atribuye a estas copias, una vez inscritas, efectos ejecutivos; por los siguientes motivos:

1. Porque dicha disposición es una Ley, no una Orden.
2. Porque dicha disposición lo determina expresamente, no haciéndolo así la Orden de 1 de julio de 1943.
3. Porque dicha disposición se dictó como remedio heroico exigido por la reconstitución de los Registros cuyos libros habían sido destruidos en circunstancias de extraordinaria anormalidad, y sólo para el período de reconstitución de dichos Registros, no para después de cerrado dicho período, como la Orden de 1 de julio de 1943.

C) *¿Constituye dicha Orden una novedad en nuestro sistema hipotecario?*

Descartada ya la posibilidad de que dicha Orden atribuya efectos ejecutivos a las segundas copias, sinceramente confesamos que no vemos que la misma constituya una novedad en nuestro sistema hipotecario. Se limitó a aplicar el caso concreto de las inmatriculaciones, la doctrina y las disposiciones mismas que ya regían sobre este particular, en cuanto a las segundas copias.

A tenor del art. 233 del Reglamento notarial pueden expedirse segundas copias sin los requisitos que para ello exige el art. 18 de la Ley del Notariado, siempre que con ellas no se trate de obtener efectos ejecutivos. No tratándose, pues, de obligaciones exigibles ejecutivamente (constitución de hipoteca, precio aplazado, etc.), las segundas copias tienen el mismo valor que las primeras. Así lo establece terminantemente dicho artículo.

Por tanto, no sólo para las inmatriculaciones de fincas, sino que también para la inscripción de derechos sobre las mismas, pueden utilizarse las segundas copias, y ello no sólo para los Registros cuyos libros hubieran desaparecido o sido destruidos, sino para todos. Unos sencillos ejemplos lo aclararán:

a) *Registros cuyos libros fueron destruidos.*

1. *Inmatriculación.*

Mediante segunda copia de escritura matriz de fecha anterior a la vigencia de la Ley de 1 de enero de 1932 (según el art. 90 del Reglamento Hipotecario, aunque en realidad debe de referirse a la Ley de 18 de febrero de 1932), podrá inmatricularse el inmueble, sin necesidad de la publicación de edicto; si se trata de escritura matriz de fecha posterior, la segunda copia podrá inmatricularse con la formalidad de la publicación de dicho edicto.

2. *Inscripción.*

Inmatriculado el inmueble, podrá tener acceso al Registro la segunda copia de la escritura de venta otorgada por el titular dominical del inmueble matriculado (que conjuntamente con la inmatriculación del inmueble obtuvo la inscripción de su derecho de dominio sobre el mismo) a favor del comprador, a quien le fué destruída la primera copia.

b) *Registros cuyos libros no hubiesen sido destruidos.*

1. *Inmatriculación.*

Si el inmueble no está inmatriculado, el adquirente del mismo, por escritura pública (en la que consten las circunstancias y título o títulos de adquisición del transmitente) podrá obtener la inmatriculación del inmueble adquirido y la inscripción de su derecho sobre el mismo mediante segunda copia de su título adquisitivo.

## 2. *Inscripción.*

Si se trata de inmueble ya inmatriculado, el adquirente de quien en el Registro figure como titular, podrá obtener la inscripción de su título adquisitivo, mediante segunda copia del mismo, si la primera (sin haber sido inscrita) hubiese desaparecido.

\* \* \*

En resumen: repetimos que si la Orden de 1 de julio de 1943 no abre la puerta del Registro, con efectos ejecutivos, a las segundas copias (lo cual, por las razones indicadas no creemos posible), no vemos que dicha disposición implique propiamente ninguna novedad ni reforma en nuestro sistema notarial e hipotecario, sino sólo la confirmación, para el caso concreto de las inmatriculaciones, de la doctrina reglamentaria sobre la igualdad de valor de las primeras y segundas copias en cuanto a su aptitud para provocar asientos en el Registro de la propiedad.

R. NEGRE BALET.

Notario.