

REVISTA CRITICA
DE
DERECHO INMOBILIARIO

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

Año XIX

Julio de 1943

Núm. 182

Tempestad en un vaso de agua

El artículo 20

Con muchos artículos de las leyes pasa lo que con la honra de las personas: cuando se pone en litigio, en el mejor de los casos no queda bien, por notoria que sea, y frecuentemente resulta malparada.

Pues el artículo 20 de la ley Hipotecaria acaba de sufrir un accidente parecido.

En definitiva, se salió ganando con el debate, merced a la ilustración de los contendientes y su coincidencia absoluta en el designio: el mayor bien de la institución registral.

Pero con todo, causó cierto recelo la polémica en algunas personas, hasta doctas en Derecho, aunque no especializadas en la materia.

Me refiero a las que temen que con el artículo 20, aplicado con espíritu más o menos amplio, vaya a correr grave riesgo el dominio o propiedad de todas las gentes de buena fe, por aquello del mismo precepto de que la inscripción, después de los dos años de su fecha, *perjudica a tercero*.

Crean que, si al cabo de ese tiempo, el titular del Registro vende el inmueble (sirva de ejemplo la venta), puede el comprador de buena fe vencer en juicio, por el hecho de tal inscripción, aun al dueño o dueños que al margen de todo ello se encuentren sorprendidos con una demanda reivindicatoria, o acción por el estilo.

¿Habrá semejante peligro? No hay el que parece; no, por la sencilla razón de que el tercero perjudicado por lo del artículo 20 no es aquel dueño o dueños, *concretamente señalados en el ejemplo*.

Sería inadmisible, sobre todo dentro de un régimen hipotecario, como el nuestro, que por medio tan asequible e inconsistente pudiesen aquellos dueños quedar burlados de ese modo.

Today más. En el supuesto del párrago 1.º del artículo 90 del Reglamento Hipotecario, la inscripción de los títulos anteriores a 1863 produce efectos contra tercero seguidamente, sin aguardar dos años ni tiempo alguno determinado. ¿Y vamos a concluir que tan repentinamente se pueda privar de la propiedad del inmueble al dueño y tal vez poseedor durante años? Imposible, por mucho que se quisiera echarle sobre sus espaldas el sambenito del *sibi imputet*.

Ahora bien; como al fin y al cabo los preceptos indicados afirman que la inscripción perjudica a *tercero*, no podremos negar tampoco que a alguien alcanza el perjuicio, que a alguien hemos de incluir como víctima o vencido en esa condición, aquí tan desfavorable, de *tercero*.

¿Quién será, pues, la supuesta víctima, ese tercero perjudicado? Insistamos en que no lo es el dueño legítimo que se haya conservado al margen de todas aquellas transmisiones, y cuyo título de adquisición no sea objeto de oposición justificada.

Pero lo encontramos, aunque pocas veces topásemos con él (dicho sea para honor del artículo 20), entre las personas descuidadas que hayan adquirido sus derechos por *derivación de la misma* de quien hubiese adquirido los suyos el diligente inscribiente o titular del Registro. Viene a ser una de las aplicaciones de la doble venta de un inmueble, otorgada por una misma persona; es el caso de dos enajenaciones, incompatibles en todo o en parte, efectuadas por una persona a favor de otras, de varias. Aquel tercero viene a ser, para decirlo de una vez, la persona derrotada por la inscripción diligente y prevista para casos semejantes por el artículo 1.473 del Código civil; ése y tan sólo ése.

De manera que las partes llamadas a ventilar su situación ante el artículo 20 son las personas que ostenten títulos incompatibles, pero en los cuales (o en los fundamentales de los mismos) el transferente o enajenante del inmueble, o constituyente de algún derecho real, hubiese sido un mismo sujeto: aquel que era el dueño cuando enajenó a una de aquéllas, pero ya no lo era cuando enajenó a la otra.

En tal forma, el tercero hipotecario del artículo 20, o sea el favorecido por la inscripción, previamente consolidada por el transcurso de los dos años, y el tercero perjudicado por ella, son tan sólo aquellos que aparezcan como ramas de un mismo tronco u origen, que han de discutirse una *primogenitura* sometida a incidencias o perturbaciones

de tal índole. Quien entre ellos deba ser definitivamente el *prior inter pares* (digámoslo así por cierta similitud), cuál de ellos deba gozar en Derecho de esas ventajas o primogenitura, es precisamente la cuestión que ambos habrán de ventilar y cuyo desenlace es fácil comprender ante la legislación hipotecaria.

Por consiguiente, para que a la sombra del artículo 20 se consume o realice un perjuicio efectivo, el de la persona que siendo ante las leyes estrictamente civiles el *prior inter pares* resulte vencida por el *prior tempore* hipotecario, se requiere este raro concurso de circunstancias:

A. Que un mismo sujeto otorgue a varias personas actos de enajenación o disposición incompatibles con referencia a algún inmueble no inscripto.

B. Que la segunda, o la tercera... de esas personas, de las de tal número ordinal en el tiempo, se adelantaren en el Registro a la primera, o primitiva, en solicitud de inscripción por el artículo 20.

C. Que la persona primera, la postergada, no se entere, directa ni indirectamente, del edicto publicado por el Registrador en el tablón de anuncios del Ayuntamiento donde radique el inmueble.

D. Que en los dos años, a contar de la fecha de la inscripción, continúe sin enterarse de que hay quien invoca tan paladina y descaradamente el dominio del inmueble.

E. Que el inscribiente, el titular del Registro, enajene o grave, después de los dos años, el inmueble a otra persona.

F. Que esta persona verifique la inscripción a su nombre con buena fe y antes de que el supuesto despojado o perjudicado formule en regla su reclamación.

En dos ejemplos procuraré esclarecer el pensamiento.

Antonio, dueño y poseedor de una finca, se ausenta de su domicilio, tardando cuatro años en volver. Entre tanto, un vecino, a quien tal vez se la dejó confiada, llamándose dueño de la misma, la vende a *César*, que asimismo la vende más tarde a *Benito*.

Ocurre entonces que éste logra la inscripción por el artículo 20, y al cabo de dos años la vende (o da en permuto, etc.) a *Ticio*, quien de buena fe la adquiere e inscribe.

Así las cosas, regresa *Antonio*, y al enterarse de la mala acción de su vecino, formula sus naturales protestas y reclamaciones contra ello. Se había ausentado siendo dueño de la finca, que a la sazón no estaba inscripta a nombre de nadie, y ahora lo está, pero lo está al de personas con quienes él no ha realizado, directa ni indirectamente, acto alguno

de enajenación, y sin embargo, y a pesar de no *discutirle su título originario*, le niegan la condición de dueño.

Por su parte, el último comprador, *Ticio*, alegará que él adquirió el predio con buena fe, después de los dos años de aparecer inscripto por virtud del artículo 20, y cree firmemente que, en consecuencia, debe ser amparado por las leyes, particularmente por las de carácter hipotecario, incluso contra el antiguo dueño.

¿Quién debe vencer en la contienda de entrampos?

Sin duda el primitivo dueño, *Antonio*, según aquello de que el tercero perjudicado por la inscripción realizada al amparo del párrafo 3.^o del artículo 20 no puede ser el dueño aquél, el propietario que permaneciendo muy quieto en su dominio y antiguo *derecho* de posesión no ha verificado actos de enajenación del inmueble ni se le discute su título de adquisición.

En suma: Que al *Antonio* le tendrá sin mayores cuidados la inscripción ajena, la del artículo 20.

Reverso de la medalla.—Segundo ejemplo: *Antonio*, dueño antiguo de otra finca, la vendió en enero de 1940 a *Juan*, sin hallarse inscripta en el Registro a nombre de nadie. En febrero, cuando ya no era dueño, la vende engañosamente a *Pedro*. Habiéndose descuidado *Juan* en inscribirla a su nombre, la inscribe *Pedro* inmediatamente al suyo, a tenor del artículo 20.

En tales circunstancias pasan los dos años, y luego *Pedro* la vende, en mayo de 1942, a *Alejandro*, quien de buena fe la inscribe.

Se entera de ello *Juan* y discute la finca a *Alejandro*.

¿Cuál de ambos debe vencer en el debate?

Aquí es, conforme hemos anunciado, donde entra la aplicación exacta del artículo 20. Es donde los dos han de ventilar lo que he llamado derecho de *primogenitura*. Ambos derivan, más o menos directamente, de una misma persona sus derechos o respectiva situación jurídica: son como ramas que, con mayor o menor lozanía, salieron de un mismo tronco, y con arreglo a ello, pero también al artículo 20, habrán de dilucidar el mejor derecho.

Juan alegará que adquirió de *Antonio* la finca cuando *Antonio* era su dueño, y que, en cambio, *Alejandro* (sus causantes, que para el caso es igual) la compró al mismo *Antonio* más tarde, cuando ya éste no era el dueño.

Pero *Alejandro* invocará que adquirió la finca a base de una inscripción que, aunque de origen provisional, como comprendida en el párra-

fo 3.^o del artículo 20, aparecía *consolidada* ya en la fecha en que la compró, pues que entonces habían transcurrido los dos años consabidos, siendo, en consecuencia, Juan y precisamente *Juan* el tercero perjudicado, para quien fué ideado el precepto en cuestión.

¿Quién deberá triunfar? *Alejandro*, a virtud de esos razonamientos.

Pues bien; como se ve, el caso de un despojo (que tampoco le cuadra bien esta denominación) a base de la inscripción del artículo 20, es posible, pero muy raro, y el precepto ese viene a constituir de tal modo una entrada, para dar en su caso y día una aplicación al artículo 1.473 del Código civil.

Si pues, por un lado, se necesita tanto aparato o atuendo para que la inscripción perjudique a otras personas, y, por otro lado, éstas aparecen tan limitadas, ¿qué grave recelo puede levantarse contra el artículo 20?

La exigencia de un documento fehaciente anterior al actual, al determinante de la inscripción por el artículo 20, así como el reseñarlo en ésta, no parece mal; pero, en realidad, no tiene la transcendencia que aparenta: las oleadas que levante, montañas de espuma serán casi siempre.

Hasta no sufriría nada el orden jurídico si hubiese sido habida por bastante, en nuestro criterio de legisladores de 1934 (perdóñese tan leve referencia al origen de esa Ley), la *mera declaración de los interesados*, relativa a su título para la transferencia, cuando vemos, sin escándalo, que el apartado 4.^o de la regla primera del artículo 393, en relación con el párrafo 2.^o del 396 de la ley Hipotecaria, reconoce, siquiera en principio, transcendencia importante a la *mera declaración* del que haya instado el expediente posesorio en lo referente al tiempo que llevé en la posesión.

Esto sentado, como suele decirse en los considerandos de las sentencias, se preguntará: ¿Pero es que con la inscripción del artículo 20 no sufre o corre peligro el dueño o dueños, a *espaldas de los cuales* se han operado aquellas transmisiones e inscripciones, y cuyos títulos de adquisición no se les discute?

Ya lo hemos indicado. No sufren el menor perjuicio *por la inscripción*, en cuanto a perder sus bienes o derechos. Sufrirán el perjuicio nacido de las leyes estrictamente civiles, que lo sufrirán *con inscripción o sin ella*, v. gr., el de la prescripción; pero la inscripción hecha así no les quita ni les pone nada respecto a la eficacia del dominio que les correspondiere.

En cuestiones como la presente, no podemos olvidar la doctrina de la sentencia del T. S. del 4 de octubre de 1915, al declarar, casando la recurrida, que la ley Hipotecaria no ha venido a modificar principios inalterables del Derecho positivo, sino más bien a apoyarse y fortalecerse en ellos.

No se pueden, es verdad, tomar materialmente, ni a ciegas, los términos de ese fallo (toda sentencia tiene alguna característica), porque bien sabemos que existen preceptos hipotecarios, entre ellos el párrafo 1.^o del artículo 34 de la ley Hipotecaria, que envuelven profundas excepciones a las normas generales del Derecho civil, y sin los cuales, como indica la exposición de motivos de la Ley de 1909, la legislación hipotecaria no podía subsistir, ni el crédito territorial mantenerse en su rango y desenvolvimiento; pero aun sin dar a aquella sentencia alcance mayor del correspondiente, es innegable que entraña una enseñanza estimable en casos como el presente.

Ahora bien; trasladándonos a un plano o terreno colindante, podría argüirse que entonces el *tercero hipotecario*, el tercero que contrate e inscriba a base de una inscripción, aun consolidada ya, del artículo 20, encontraría muy pocas y menguadas garantías en ella, y, por lo tanto, se tomaría a menosprecio.

Contestaríamos que no son tan pocas ni menguadas, porque la solemnidad de una escritura pública, el cuidado que habrán puesto los adquirentes de las fincas no inscriptas en enterarse, lo más cumplidamente posible, de la realidad de las cosas, la publicación del edicto en el Ayuntamiento, el plazo de los dos años para perjudicar a dichos terceros y el perjudicarlos en efecto (si por excepción se diesen), son fuente y medios muy importantes de acierto y de ventajas para los titulares de asientos ulteriores.

Menos efectos inmediatos produce el expediente posesorio, cuyas inscripciones, mientras no se conviertan en la de dominio, no perjudican a *ninguna persona* de mejor derecho, y sin embargo se vienen practicando a través de tantos años, y constituyendo desde luego base para muchas e importantes operaciones en la vida de los negocios jurídicos.

Acaso se arguya también que "para aquel viaje no se necesitan alforjas"; es decir, que para que tales inscripciones, las del artículo 20, perjudiquen únicamente a los terceros del artículo 1.473 del Código, no se requerirá el plazo de los dos años, ni otro alguno, pues parece que bastará al efecto la mera inscripción, ya que ese artículo otorga o

reconoce la propiedad del inmueble, en el supuesto de varias ventas, al que primeramente inscriba, *sin distinguir* o prever el caso de que sea indispensable hacer la inscripción a base de otra alguna, y donde la ley no distingue...

Pero a ese reparo debe contestarse, cuando menos a mi juicio, que es errónea la interpretación tan amplia. Ciento que el artículo 1:473 no distingue expresamente; pero la distinción se halla implícita en su expresa referencia a la ley Hipotecaria, así como en el buen sentido o lógica ante lo que representa un perjuicio definitivo para aquellos terceros (para el primer comprador que no inscribió su compra o derecho real), y lo que representa o supone una inscripción meramente provisional e incierta.

Pase que esas inscripciones, aun no consolidadas, puedan obstar desde su fecha al retracto legal, por cuanto tienen de innegable *publicidad*, como que precisamente por el tiempo que dentro de la publicidad van ganando, llegan a resultar consolidadas. Pase que sean suficientes para los efectos de una presunción tan precaria como la del artículo 41 de la ley, así como para lo de los artículos 17, 24 y otros semejantes que representen derechos susceptibles de discusión en amplio juicio; pero no extendamos o comparemos estas justas y elementales concesiones con los efectos definitivos de una inscripción; de lo que de momento es meramente provisional no sería justo derivar por de pronto pérdida de derechos tan esenciales y definitivos.

Estas cuestiones, incidentales ahora, las trataré directa y ampliamente otro día.

Y puesto que, de una parte, no existe el peligro tan erróneamente agrandado, y, de otra parte, las ventajas de toda inscripción son notorias, no hay motivo para cohibir el medio de inmatriculación del artículo 20 de la ley Hipotecaria. Precisamente la "apremiante necesidad de publicar el Reglamento hipotecario de 1915" se ponderó *en su propia exposición*, a base de la "conveniencia de facilitar la inscripción de los documentos referentes al dominio de los inmuebles y derechos reales".

Ayudemos, pues, todos a facilitarla en todo lo justamente posible.

E. VÁZQUEZ GUNDÍN,
Registrador de la Propiedad de Vigo.