

# REVISTA · CRITICA DE DERECHO INMOBILIARIO

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

Año XVI

Mayo de 1940

Núm. 144

## TEMAS ACTUALES

### I

## La reconstrucción de Registros

Voy a dedicar unas breves observaciones a alguno de los problemas que la reconstrucción registral ha planteado, atendiendo, más que a orientaciones doctrinales, a las enseñanzas de la práctica y a los temas que la propia experiencia me ha sugerido. Tras unas consideraciones generales sobre la *forma y tiempo* de la reconstitución, trataré de tres cuestiones específicas: *documentación* hábil para la reconstitución de asientos; *reconstitución de asientos de dominio y posesión*, y *reconstitución de asientos de derechos reales* impuestos sobre el dominio.

FORMA DE LA RECONSTRUCCIÓN.—Dada la magnitud de la catástrofe registral y el número de Archivos destruidos (cerca de un veinte por ciento de los demarcados en todo el territorio nacional), y supuesto el deseo casi unánime de remozar la institución, perfeccionándola y dotándola de mayor eficacia, que se sentía desde hace lustros, no tiene nada de extraño que se pensase en que la reconstrucción de los Registros destruidos se efectuase bajo normas formales, distintas a las vigentes, que diesen, por lo menos, nueva estructura a los asientos.

Así lo prometía, de modo explícito, el preámbulo de la Orden de 30 de diciembre de 1936, dictada por la Presidencia de la Junta Técnica del Estado, en el que se decía: "El nuevo Estado habrá de acudir con

rapidez a la reconstitución de esas oficinas; pero entre tanto no se dictan las normas legales indispensables al efecto, con el cuidado necesario para que los Registros reconstruídos lo sean *con la perfección máxima aconsejada por las más modernas y elevadas doctrinas científicas del derecho inmobiliario, practicadas por las naciones más cultas y progresivas*, es indispensable establecer medios adecuados..."

Sin embargo, la ley fundamental de la reconstrucción, la de 5 de julio de 1938, que, en parte, deja vigente y en parte modifica la de 15 de agosto de 1873, ha respetado en su integridad las normas esenciales y adjetivas que rigen nuestra institución, manteniendo para los Registros que se han de reconstruir los principios sustantivos y los principios formales del sistema.

Aunque con ello se haya defraudado a los espíritus ávidos de novedades, es merecedor de encomio el criterio del legislador.

La tarea de la reconstrucción registral era urgente, inaplazable. Por el contrario, la labor de reformar la legislación inmobiliaria, en sus más profundas bases y en sus elementos formales, tenía que ser lenta y reposada, y no era de perentoria urgencia. Por otra parte, el mecanismo del Registro es tan delicado que resulta peligroso, como afirmaron los redactores de la primitiva Ley, modificar fragmentariamente los preceptos que le regulan.

Por ello, merece resaltarse el acierto con que el legislador de 1938 ha rehuído el acometer una reforma que por fuerza habría de resultar poco meditada. Se conformó con modernizar, completar y perfeccionar la Ley a la sazón vigente—ya muy antigua, pues databa de 1873—, y respetó para la reconstitución las formas registrales—libros, asientos, solemnidades, circunstancias, etc.—que la legislación vigente impone.

Únicamente se echa de menos que, al desenvolver los preceptos de la Ley, las normas complementarias no hayan establecido algunos modelos, a semejanza de lo que hizo el Reglamento de 6 de agosto de 1915, en los que se diese la mínima extensión a los nuevos asientos, que resultan más profusos que los ordinarios, por las diversas circunstancias que han de contener y recargan el ya de suyo penoso trabajo que pesa sobre los Registradores y sus auxiliares durante el período de reconstitución.

TIEMPO DE LA RECONSTITUCIÓN.—Otro problema previo suscitado al legislador es el del plazo en que la reconstrucción había de llevarse a efecto.

Por un lado, el plazo tenía que ser dilatado, dada la magnitud del estrago que debía reponerse. Centenares, y aun millares, de títulos habrían de reinscribirse en cada Registro. La labor de lo que va de siglo, reproducida en un plazo que, por eso mismo, no podía ser corto.

Por otro lado, una amplitud excesiva del período reconstitutivo era grave para los mismos legítimos intereses que se quería tutelar. En efecto: durante el período reconstitutivo quedan en suspenso los artículos 17, 20, 23 y 34 de la ley Hipotecaria y todos los que se refieren a los efectos atribuidos por la misma a la falta de inscripción o anotación de un derecho, a tenor del artículo 14 de la Ley de 1873, cuya vigencia mantiene la de 5 de julio de 1938. Además, conforme al artículo 14 de esta última, no pueden extenderse durante dicho plazo inscripciones de posesión que dimanen de expediente judicial o de certificación posesoria expedida por autoridad con facultad para ello, ni tampoco las que se pretendan al amparo del apartado 3.º del artículo 20 de la ley Hipotecaria. Significan estas restricciones que durante el tiempo de la reconstitución, la inscripción, mejor dicho, la reinscripción, queda temporalmente privada de sus singulares efectos e inmunidades, de los privilegios del sistema inmobiliario. El principio de inscripción, el de tracto sucesivo, etc., quedan en suspenso: las inmunidades contra títulos anteriores no inscritos, contra títulos posteriores no otorgados por el titular registral, contra acciones de nulidad, rescisorias y resolutorias; contra títulos no inscritos, en general, etc., paralizan su eficacia, en la que radica la virtualidad positiva y negativa del sistema; y hay que presumir, aunque expresamente no lo diga la Ley de 1873, por razones cronológicas, que también queda en suspenso la efectividad positiva, de atribución de posesión real al titular inscrito, corolario del artículo 41. Por todo ello, el crédito territorial se colapsa durante el plazo reconstitutivo; y los titulares registrales padecen las consecuencias de ver restringida la efectividad de su titularidad, inapta, por ejemplo, para servir de garantía a entidades de crédito inmobiliario.

Por tales consideraciones, el legislador ha conservado en la Ley de 1938 el plazo de un año que establecía la de 1873 para la reconstitución de Registros destruidos; pero, ante su notoria insuficiencia, ha concedido una prórroga de carácter general de seis meses más, por Orden de 9 de enero de 1940, sin perjuicio de las prórrogas especiales para cada Registro especialmente autorizadas por el artículo 12 de la Ley.

En rigor, la tarea de reconstituir un Registro, si se realiza sin espe-

rar a las nuevas transmisiones—posteriores a la destrucción—, es tan ingente, tan ardua, que en los Distritos de buena tradición inmobiliaria, de titulación registral correcta, por arraigo del sistema en la conciencia jurídica popular, cabe asegurar que ni en un año ni en dos podrá llevarse a efecto.

DOCUMENTACIÓN HÁBIL PARA LA RECONSTITUCIÓN DE ASIENTOS REGISTRALES.—En términos generales, es título hábil para este efecto el mismo título (en su acepción de documento) que hubiere estado inscrito o anotado en el Registro antes de la destrucción de éste. Se reconstituye un asiento mediante el mismo título que originariamente lo motivó. Así lo dispuso el artículo 4.º, párrafo 2.º, de la Ley de 15 de agosto de 1873, y así lo confirma el artículo 3.º de la Ley de 5 de julio de 1938.

Este documento ha de contener la nota de la primitiva inscripción, que debe transcribirse en la reinscripción (art. 10 de la Ley del 38, *in fine*), pues la fecha de aquélla, así como sus modalidades, son circunstancias de capital importancia, singularmente la primera, en torno a la cual ha de girar toda la efectividad de la reinscripción, por su carácter retroactivo.

Puede no existir el mismo título que sirvió de base documental para la primitiva inscripción, y para tal supuesto, la Ley de 1938—en su artículo 15—arbitra el remedio de las segundas y posteriores copias expedidas sin los requisitos exigidos por el artículo 18 de la ley del Notariado. Claro es que para que estas segundas o posteriores copias produzcan verdadera reinscripción, con su peculiar efecto retroactivo, es preciso—conforme exige el art. 4.º de la Orden de 18 de noviembre de 1938—que contengan ellas mismas o en otras la reseña de la inscripción del derecho del transferente y que se acompañe documento fehaciente, que acredite haber estado ya inscrito el acto o contrato de que se trate. No ha de ser de fácil realización práctica esta hipótesis; sin embargo, hay casos en que puede serlo, como cuando se conservan sin destruir los libros Diarios, y de ellos pueden certificarse los detalles y fecha de la inscripción originada por las primeras copias. A falta de justificación de dicho extremo, habrá el interesado de acompañar declaración jurada afirmando haber estado inscrita la primera copia de la escritura; pero en tal caso el asiento que se practique ya no surte los efectos de las verdaderas reinscripciones, sino los más limitados, y desde su fecha que

atribuye la Ley a las inscripciones de las actas de notoriedad, o sea los mismos que surten las inscripciones practicadas al amparo del párrafo tercero del artículo 20 de la ley Hipotecaria.

Y, finalmente, para el supuesto de no existir el título primitivamente inscrito, ni ser posible la expedición de segunda o posterior copia, por destrucción del correspondiente protocolo o archivo, la Ley de 1938, separándose de la de 1873, estatuye un novísimo procedimiento supletorio: el acta de notoriedad, respecto a la que no es preciso añadir nada a lo que minuciosamente dispone la propia Ley y las normas complementarias dictadas por la Orden de 18 de noviembre de 1938. La Ley del 73, para esos supuestos de falta del título anteriormente inscrito y pérdida o destrucción de los originales y matrices de los mismos, autorizaba la reinscripción del dominio o la posesión por cualquiera de los medios o expedientes establecidos por la legislación Hipotecaria; pero, como con arreglo a la Ley de 5 de julio de 1938, los expedientes posesorios no pueden ser inscritos, sino solamente anotados preventivamente, durante el período reconstitutivo, resulta explicable que haya implantado un nuevo procedimiento supletorio, más eficaz que la información posesoria, cual es el acta de notoriedad, cuyos efectos registrales se asimilan a los de las inscripciones practicadas al amparo del párrafo 3.º del artículo 20 de la Ley. Claro es que, en definitiva, tampoco en este supuesto se trata de verdaderas reinscripciones, sino de inscripciones nuevas de derechos que estuvieron anteriormente inscritos.

Echase de menos en este ordenamiento legal la admisión de las certificaciones del propio Registro, que equivalen a la reproducción gráfica de los asientos. Conozco las objeciones que se han formulado a la admisión de este medio documental de rehabilitar asientos, fundadas en que la jurisprudencia ha negado el valor de "título de propiedad" a los certificados del Registro. Pero aquí no se trata de discernir derechos, de enfrentar titulaciones ni de admitir como irrevocables los pronunciamientos registrales. Se trata, simplemente, de reconstituir asientos, de volver a insertar en el Registro sus anteriores declaraciones, y para ese traslado nada más idóneo que la propia certificación solemne, que es un documento fehaciente que satisface todas las exigencias de la Ley de reconstrucción, aunque no sea título irrevocable de propiedad—y sabido es que en nuestro sistema, a diferencia del instituido por el Acta Torrens, por ejemplo, tales títulos no existen.

El que con posterioridad a la fecha de expedición de la certificación

haya sufrido modificaciones el estado registral de las fincas o derechos, no es serio obstáculo a la admisión con valor reconstitutivo de tales documentos auténticos. También después de inscrita una escritura o cualquiera otro de los títulos admitidos por la legislación Hipotecaria, pueden haberse producido esas modificaciones, y, sin embargo, su reinscripción no puede denegarse, mientras no consten en el Registro tales obstáculos. En todo caso, cuando dentro del plazo se presente el título posterior que hubiere estado inscrito, se cancelarán las reinscripciones contradictorias.

Pero hay, además, casos singulares en los que parece de absoluta necesidad la admisión de certificaciones registrales como títulos suficientes para la rehabilitación de asientos. Aludo a las informaciones posesorias antiguas, anteriores a la Ley de 1909, que se inscribían mediante la presentación en el Registro del expediente original que, una vez inscrito, se archivaba en el Juzgado que lo tramitó y aprobó. Ha sido frecuente la simultánea destrucción de los archivos del Registro y de los Juzgados. En tales supuestos, el poseedor—ya propietario, pues por el transcurso de más de diez años su inscripción posesoria se ha convertido en inscripción de dominio—sólo tiene, como prueba de su derecho, el certificado literal, o en relación amplia, comprensiva y suficiente, que era costumbre expedirle cuando el expediente se inscribía y devolvía al Juzgado.

¿Por qué no admitir, como título de reinscripción, ese documento fehaciente, indubitado, que era, por otra parte, el título de su derecho, el que utilizaba para enajenar y gravar las fincas a que se refería?

RECONSTITUCIÓN DE ASIENTOS DE DOMINIO O POSESIÓN.—Normalmente, ésta se efectúa mediante la presentación de los títulos mismos que hubieren estado anteriormente inscritos. Y defectivamente, y a fin de facilitar la inscripción de los derechos reales que graven, limiten o condicionen el dominio o la posesión, mediante la presentación de estos otros títulos de gravamen, etc., en ciertas condiciones. De ellos trataremos después.

La reinscripción normal del dominio o de la posesión no suele presentar problemas, y los que la realidad ofrece no son de grave dificultad. Con un buen sistema de índices, no es fácil el caso de doble reinscripción. Y si se obtiene innecesariamente reinscripción de un dominio o posesión caducados, inexistentes, la reinscripción morirá irremisiblemente.

mente en cuanto dentro del plazo reconstitutivo tenga acceso al Registro al derecho vivo y contradictorio que también hubiere estado inscrito, aunque rompa el tracto sucesivo y no concatene o enlace con aquél.

Los problemas surgen cuando se trata de entidades objetivas registrales que hayan experimentado en el transcurso del tiempo las mutaciones o transformaciones que la técnica del Registro permite y regula: divisiones, segregaciones, agrupaciones, etc.

Supongamos que se reinscribe una finca, formada, como nueva e independiente, por segregación de otra de mayor cabida; y que después, dentro del plazo reconstitutivo, viene a reinscribirse la finca matriz de que se segregó la anterior. Si este segundo título contiene nota, notarial o registral, de la segregación efectuada, no hay problema. Aunque no la contenga, si los nuevos índices se llevan con meticulosidad exquisita, y al reinscribir la parcela se ha consignado en ellos el número antiguo que tenía la finca matriz, puede no surgir tampoco grave problema, pues el Registrador, que en la busca habrá identificado la procedencia de la parcela con la finca matriz que ha de reinscribir, deberá consignar que de ésta aparece segregada, según consta en otra reinscripción, la parcela de que se trate. Pero hay infinidad de casos en que las parcelas segregadas, ya consideradas como fincas autónomas, con número propio en el Registro, han sido objeto de sucesivas transmisiones y en los últimos títulos no suele aludirse para nada a su origen, a la finca matriz de que proceden. En tal supuesto, muy frecuente, la parcela se reinscribe sin inconveniente, y probablemente se reinscribirá también la finca matriz entera, o viceversa, dándose el caso, inevitable, de la doble reinscripción.

No digamos nada de los casos más complicados de segregación de varias parcelas de diversas fincas para formar una nueva, o de agregación de porciones a otra finca de mayor cabida; de edificación en solares segregados, etc. No siempre se podrá evitar la existencia de reinscripciones contradictorias, en cuanto a la extensión objetiva del derecho, y la contradicción habrá de ser resuelta por decisión judicial competente.

RECONSTITUCIÓN DE ASIENTOS DE DERECHOS REALES.—Sabido es que los derechos reales constituídos sobre el dominio o la posesión no pueden inscribirse sin que previamente lo esté el derecho básico (posesión o dominio) que les sirve de soporte.

Acaso pudiera haberse prescindido de esta lógica exigencia durante

el período reconstitutivo, para facilitar la eficaz protección registral de los derechos asegurados con garantía inmobiliaria y no obstaculizar su rápida reinscripción; pero tanto la Ley de 1873 como la de 1938 no han querido admitir ni excepcionalmente una desviación a ese principio cardinal de nuestra técnica, y exigen, para que el titular de un derecho real pueda reinscribirlo, el que se reinscriba, o, por lo menos, se acredite fehacientemente la adquisición del dominio o posesión de la finca afectada por quien sea su titular (art. 6.º de la Ley del 73 y 6.º de la Orden de 18 de noviembre de 1938).

Siendo ello así, compréndese la dificultad de la reinscripción de tales derechos reales cuando el propietario o poseedor de la finca gravada no han reinscrito su derecho dentro del período de reconstitución. El legislador ha arbitrado, no sólo el remedio preventivo de la anotación—por todo el tiempo del período reconstitutivo y treinta días más—, sino que ha autorizado que el mismo título de constitución del derecho real sirva para la reinscripción del dominio o posesión.

La nueva Ley ha sido muy explícita. El párrafo segundo del artículo 2.º califica de título bastante para la reinscripción de la posesión o del dominio (a falta de sus títulos propios que contengan la nota de haber estado inscritos) la escritura de constitución, modificación o extinción de hipoteca o de cualquier otro derecho real que contenga la nota de haber sido inscrita anteriormente a la destrucción, "siempre que del contenido de tal documento aparezcan las circunstancias esenciales de la adquisición del dominio o de la posesión".

Esta salvedad es la que origina las dificultades. ¿Qué se ha de entender por tales circunstancias esenciales de la adquisición? Si se refieren solamente al título jurídico—en su acepción de acto causal—de la adquisición (herencia, compra, donación, etc.) y al título formal (documento) en que se exteriorizó (escritura, acta, sentencia, etc.) y a los elementos externos del mismo (fecha, funcionario autorizante, etc.), no sería difícil esta clase de reinscripciones del dominio o de la posesión, no instadas por el dueño ni por el poseedor. Pero en seguida échase de ver que tales circunstancias de la adquisición, por muy esenciales que sean, no coinciden con las circunstancias esenciales de la inscripción, conforme a la legislación hipotecaria general, ni con las especialísimas de la reinscripción, conforme a la legislación especial de reconstitución de los Registros destruidos.

En efecto: las circunstancias generales que obligatoriamente exige



para toda clase de inscripciones el artículo 9.º de la ley Hipotecaria y las especiales que para determinadas clases de inscripciones exigen los artículos siguientes, no es fácil, ni mucho menos, que resulten de los títulos de constitución, transferencia o extinción de derechos reales. Y la circunstancia especialísima que para los asientos de reinscripción exige el artículo 10 de la Ley de 1938 (consignar en *todos* los asientos de reconstitución la nota de inscripción que lleve el documento presentado) sólo se podrá cumplir en cuanto a la nota de inscripción del derecho real limitativo, pero no en cuanto a la inscripción del dominio o posesión afectados. Y no se olvide la capital importancia que para la reinscripción tiene la constancia de la fecha de la inscripción que se rehabilita, pues el rango o jerarquía de los asientos reconstituídos no se determina por su fecha actual, sino por la que correspondía a las inscripciones destruídas (art. 8.º de la Ley de 1938). Y que esta circunstancia—la de la fecha de la primitiva inscripción, de posesión o dominio—no es fácil tampoco que conste en un título de gravamen.

Por tales razones, parece ser que en la práctica ha tenido escaso desenvolvimiento la reconstitución de inscripciones dominicales o posesorias en virtud de títulos de constitución, modificación o extinción de hipoteca u otros derechos reales, y por ello, y ante la necesidad de facilitar a los particulares y entidades de crédito inmobiliario la reinscripción de sus derechos, la Orden de 29 de febrero del año en curso, con plausible criterio, ha autorizado a los titulares de derechos reales (*poseedores*, dice, con tradicional y no muy afortunado tecnicismo) para que durante el periodo reconstitutivo puedan solicitar, con derecho a intervenir en las diligencias previas, la reinscripción en dominio o en posesión de la finca gravada, o instar la rehabilitación de los respectivos asientos por medio de acta de notoriedad a favor del respectivo propietario, al cual podrá exigir los gastos causados cuando, notificado notarial o judicialmente del propósito del titular de obtener la reinscripción, hubiera dejado transcurrir más de treinta días sin haberla solicitado.

En cuanto al rango registral de los derechos reales, de tanta trascendencia por lo que respecta a las hipotecas, la Ley es clara y terminante: cualquiera que sea la fecha de la reinscripción (dentro del periodo reconstitutivo) y el orden de los asientos, el rango se determina por el que tuvieran según sus respectivas fechas los asientos destruídos.

**CONCLUSIÓN.**—Llevada a feliz término la reconstrucción, los Registros destruidos resurgirán a la vida inmobiliaria rejuvenecidos y con pronunciamientos vigentes y efectivos. Desaparecerá en ellos el fárrago de viejas inscripciones canceladas por sucesivas transferencias y multitud de cargas arcaicas, viejos residuos de las antiguas Contadurías. Los Registros reconstruidos responderán a la realidad jurídica, con la que han de guardar el anhelado paralelismo.

Y cuando se piensa en los demás Registros, y se presiente que sus libros serán en porvenir no lejano de tan complicada consulta como el deficiente Registro francés, con sus tablas, repertorios y legajos, se comprende la necesidad de remozar la institución, arbitrando un procedimiento, legal, práctico y sencillo, para que, bien a instancia de los interesados, bien por iniciativa del Registrador, pueda, al inscribirse un título traslativo del dominio o posesión, comenzar de nuevo la historia registral del inmueble a que se refiera, abriendo nuevo folio y nuevo número a la finca y al asiento en el libro corriente y declarando cancelado y sin valor todo el anterior historial, y, previo un procedimiento fácil y eficaz de "purga" o depuración de gravámenes, afirmando que el actual estado jurídico-registral de la finca queda íntegramente expresado en el nuevo y primer asiento de la finca.

La experiencia que los Registros reconstituídos van a ofrecer en plazo no lejano permite este vaticinio: nuestro Registro, un poco abrumado por el peso de sus setenta y siete años de asimilación continua, necesita aligerarse y remozarse, y ello puede conseguirse, sin violencia alguna ni modificación de sus principios sustantivos y formales, con receta tan simple como es la de "empezar de nuevo"... Empezar de nuevo, claro es, sin establecer soluciones de continuidad con lo antiguo, sino tomando precisamente como punto de partida todo lo útil, lo aprovechable y lo vivo del pasado.

Las horas actuales son propicias a la renovación de nuestro instrumental jurídico y social. Reconstituir los Registros destruidos y contribuir a que los Registros del siglo pasado se pongan a tono con el siglo actual, es obra eminentemente patriótica y que ha de coadyuvar, en no pequeño grado, al esfuerzo nacional colectivo, que en la postguerra sólo puede tener un lema: el resurgimiento de España en todas las manifestaciones de la vida nacional.

RAMÓN DE LA RICA Y ARENAL

Registrador de la Propiedad.