

La reforma del artículo 20 se debe complementar con el 2.^º y siguientes párrafos del artículo 34 de la ley Hipotecaria

I

Se acaba de publicar la nueva reforma del artículo 20 de la ley Hipotecaria respecto al tercer párrafo y al sexto.

La nueva redacción del párrafo tercero está clara y con los términos completivos de una ley. No podemos decir lo mismo del párrafo sexto. ¿Por qué no lo habrán dejado como estaba antes, que estaría suficientemente? Antes establecía que no resultando inscrito a favor de persona alguna el derecho que se ha mencionado en los párrafos anteriores y no se justificase tampoco que lo adquirió el otorgante, según previene el citado tercer párrafo, los Registradores harán anotación preventiva... Pero en la última reforma dicho sexto párrafo está poco explícito, y según la regla cuarta del correspondiente artículo 87 del Reglamento, recientemente reformado, parece que quiere decir algo más que el sexto párrafo viejo. Según esta regla 4.^a podrá hacerse anotación preventiva cuando no resulte inscrito el derecho a nombre de persona alguna en los casos siguientes:

1.^º Cuando se presente un título a inscribir y no se justifique que el transferente adquirió su derecho mediante información posesoria que autoriza el artículo 392 de la Ley, mediante la información de dominio que establece el artículo 400 de la misma Ley o mediante cualquier otro título inscribible. Suponemos que este *cualquier otro título inscribible* habrá de ser: un título que produzca una inscripción que no tenga la limitación de dos años que preceptúa el párrafo cuarto del artículo 20, por ejemplo, un título anterior a 1863 y además el testimonio de una sentencia

declarando la propiedad de los bienes inmuebles de capellanías colativas extinguidas o el mejor derecho para la conmutación de las existentes y las actas de la conmutación (artículo 16 del Reglamento), las resoluciones definitivas en los interdictos, las copias notariales de las actas judiciales de deslindes y amojonamientos, los deslindes administrativos (artículo 17 del Reglamento), las certificaciones de posesión dadas por los Jefes de las dependencias del Estado y corporaciones civiles y eclesiásticas, certificación de la administración del Estado para inscribir el retracto administrativo, las hojas de valoración de los inmuebles en los casos de expropiación forzosa y el acta de posesión de los ocupados en la reforma o ensanche de poblaciones. Todos estos documentos son títulos inscribibles que permiten inmatricular la finca bien a nombre del transferente, como inscripción previa, bien directamente a nombre del adquirente.

2.º Cuando se trate de inscribir al amparo del párrafo tercero del artículo 20 de la Ley y no constasen en los documentos públicos presentados las circunstancias esenciales de la adquisición anterior. Si estas circunstancias de la adquisición anterior se acreditan en documento fehaciente se podrá inscribir y no anotar, según claramente previenen las reglas 2.º y 3.º del mismo artículo 87.

En resumen, que ahora podrá inscribirse el documento público: 1.º, cuando aparece acreditada la pertenencia del derecho del transferente o causante por el Registro en la inscripción a su nombre (primer párrafo del artículo 20 de la Ley); 2.º, cuando se justifique la adquisición anterior con los documentos públicos a que nos hemos referido antes en el primer apartado al tratar de la regla 4.º; 3.º, cuando se acredite la adquisición anterior con documentos públicos y con documentos privados que sean fehacientes, conforme el artículo 1.227 del Código civil, y que estos privados fehacientes que se presenten habrán de ser archivados en el Registro, y 4.º, cuando consten en el documento público que se presente a inscribir las circunstancias esenciales de la adquisición anterior, tales como la persona de quien el transferente adquirió su derecho, el acto que motivó la adquisición anterior, funcionario que expidió el documento, si es público, y la fecha del documento que acredite la adquisición anterior.

¿Quiere decir esto la nueva reforma de los citados artículos de la Ley y del Reglamento? Pues entonces hagamos un llamamiento a los Notarios y a los Registradores a dignificar las dos instituciones. ¿Cómo? No acordándose del arancel hasta que el acto esté autorizado o inscrito, pensando con juicio estoico y puritano en que a la Notaría, y principalmente al Registro, no deben ir más que actos lícitos sobre inmuebles de procedencia muy justificada. Dáandonos unos y otros cuenta de esto estoy seguro que no habrá en lo sucesivo Notarios ni Registradores que aleccionen a sus clientes para disfrazar la descripción de las fincas, a fin de que en el Registro puedan pasar como fincas no inscritas, sirviendo esto para que alguno de ligera cultura jurídica pueda decir que el Registro no vale para nada. Es preciso que desaparezca la creencia en que los honorarios de la inscripción pueden hacer disminuir el número de escrituras públicas y que se den cuenta de que, si hay clientes que pretenden hoy ahorrar los honorarios de la inscripción, mañana ahorrarán también los honorarios de la escritura notarial, limitándose a hacer documento privado; para ellos será lo mismo, porque su ignorancia no les permite conocer los efectos preventivos de todo pleito que lleva la inscripción, y atienden sólo a la satisfacción presente de poderse ahorrar unas pesetas prescindiendo de la inscripción y luego de la escritura pública, porque se percatan de que la escritura pública tiene su valor sólo como preparatoria de la inscripción y observan, y así se lo advierten los Abogados, que el documento privado liquidado produce efecto contra tercero civil, como la escritura pública; es decir, que aprecian que la eficacia de la escritura pública, por sí sola, estará en la fuerza adquisitiva, sin darle importancia al valor secundario de poder sacar otra copia si se pierde la primera, y aprenden en la realidad que si el dueño de una finca la vende en escritura pública que no se inscribe y que luego o antes el mismo vendedor la vendió a otro que compra con buena fe en documento privado, que es liquidado, tomando posesión, este adquirente es el que está comprendido en la preferencia que establece el artículo 1.473 del Código civil.

Es preciso también que no haya un Registrador que tenga sólo presente la producción crematística de la inscripción, sin preocuparse de la eficacia jurídica de la misma; no se debe hacer huir

del Registro con enormes cuentas de honorarios a los clientes; hay que percatarse que significa mucho más la profesión cobrando de honorarios muchos pocos que pocos muchos, además de resultar mayor la utilidad económica y superior el esplendor de la institución, ya que, cobrando poco, vendrá toda la titulación al Registro. Esto pueden tenerlo presente también los Notarios.

Repite, pues, que 'Notarios y Registradores seremos, principalmente con la administración del nuevo artículo 20 de la Ley, los responsables en lo sucesivo del prestigio de la escritura pública y de la inscripción, y por ello todos estaremos obligados a delatar a aquel que por su conducta profesional desprestigie la eficacia de las instituciones, principalmente el 'Registro, por la inmatriculación de fincas cuya pertenencia del transferente no esté suficientemente acreditada. Démonos cuenta de una vez que los intereses de los Notarios y de los Registradores deben estar íntimamente hermanados para bien de unos y otros y para la mayor eficacia de las funciones notarial y registral.

II

En la inmatriculación de fincas es muy importante la publicación por medio de edictos, a fin de que si hay alguien que tenga sobre las mismas mejor derecho que el inscrito puede hacerlo valer en el plazo de dos años, y los Registradores debemos ser verdaderamente diligentes y celosos en la publicación de edictos, procurando que los Alcaldes de los pueblos donde radiquen las fincas los tengan durante un mes expuestos en el tablón de anuncios, y el Reglamento debiera preceptuar en el artículo 87 que por el Norte y Noroeste de España, donde se dividen por parroquias los términos municipales, debía ser leído un extracto del edicto por el Alcalde de barrio de cada parroquia en que radique la finca a la salida de la misa mayor, durante los cuatro domingos del mes en que esté expuesto el edicto en el Ayuntamiento, toda vez que sabemos todos que los de las parroquias no van al Ayuntamiento para nada y, por tanto, no pueden conocer el edicto allí fijado.

Es de advertir que a los interesados muchas veces no les gusta que se publique la inscripción por edictos, porque temen en las compras al retracto, y para evitar este peligro se debe procurar

que los edictos no sean colocados en el Ayuntamiento hasta que hayan transcurrido los nueve días desde la inscripción que hacen prescribir la acción del retracto. De no ser así, la publicación de edictos será muchas veces causa para que los interesados digan que no se inscriba.

III

Hay además otro artículo en la ley Hipotecaria que podría perfeccionar la inmatriculación de fincas y el mismo sistema hipotecario. Nos referimos, deontológicamente desde luego, al artículo 34 de la Ley en su párrafo segundo y siguientes y a su correspondiente artículo 96 del Reglamento. Se dirá, seguramente: ¿cómo va a completar y perfeccionar el sistema hipotecario y la inmatriculación un precepto de la Ley que ha estado siempre en desuso? Ha estado en desuso porque ha sido poco estudiado y su alcance no está claro para los tratadistas. En la exposición de motivos de la Ley del 69 se decía que tenía por objeto tal precepto favorecer el crédito territorial porque de otro modo, con los preceptos de la Ley del 61, los terceros quedaban expuestos a perder su derecho si *el título del hipotecante fuese falso o nulo* y reclamasen los bienes otros que con anterioridad al mismo hubiesen inscrito su título, peligro que no podía evitarse ni aun con el examen de todos los títulos inscritos referentes a los mismos bienes si su contenido no revelaba la falsedad o nulidad.

Escosura decía que esta reforma del artículo 34 era antimoral, antilegal y antieconómica.

Transcribamos un párrafo de Barrachina: «A pesar de las censuras, esa modificación subsiste; se la cree justa y necesaria, aunque otra cosa sostenga el insigne Escosura, cuyo ilustre comentarista, presentando el caso del dueño de una masía a quien durante su viaje de dos meses de veraneo por el extranjero regresa a su finca y se le sorprende con la nueva de haber sido enajenada por un falso vendedor, habiendo apelado el tercer adquirente al medio de liberación para tener asegurado su derecho, exclama con estas elocuentes palabras: «Si esto es posible, ¿hay legislación que lo sancione, país que lo sufra, Gobierno que lo tolere, hombre de ciencia que lo aplauda?» Pero el mismo Barrachina dice que este aspecto espiritualista tiene que ceder ante el aspecto utilitario

presidido por el interés general, por el régimen jurídico en su expresión externa, por las exigencias del sistema hipotecario, que no consiente que peche el inocente, el que contrata de buena fe, culpas y delitos de otros.

Díaz Moreno opina que la notificación que establece dicho artículo 34 es una ficción de derecho y que puede dar lugar este procedimiento a que títulos anteriormente inscritos y muertos por la cancelación que produce en las inscripciones posteriores, según el artículo 77 de la Ley, causen la nulidad de inscripciones vivientes.

A esto dice Morell: «La opinión de Díaz Moreno y las mismas palabras de la exposición de motivos de la Ley del 69 ponen otra vez sobre el tapete una cuestión de que nos ocupamos antes en este mismo comentario: la nulidad de las inscripciones en virtud de títulos muertos, primero, y resucitados, después. No; la Ley se refiere a títulos anteriores registrados y vivos, a inscripciones vivientes contradictorias de otras posteriores. Si el artículo sólo se ocupase de títulos falsos, podría dudarse; no cabe hacerlo al referirse como se refiere, en general, a toda clase de actos y contratos nulos. No; el artículo 77 nos dice que las inscripciones se extinguieren por la transferencia del derecho inscrito, y si esto es así, el título anterior, que se encadena con otros posteriores, sirviéndoles de base y garantía, no es título inscrito con anterioridad a que la Ley se refiere, porque esa inscripción murió y porque eso sería lo mismo que decir: la inscripción puede anularse en perjuicio de tercero por causas que consten claramente del Registro o por causas ocultas que no resulten de él y que estén encubiertas en títulos anteriormente inscritos o en inscripciones canceladas.

Se trata, como hemos dicho, de inscripciones anteriores vivientes no extinguidas. ¿Es posible eso? Desde luego, aun habiendo desaparecido la fuente principal de tales títulos e inscripciones que estaba en los asientos de la Antigua Contaduría. Quedan como fuentes esos mismos asientos si se ha pedido su traslación; quedan los títulos anteriores al 1863 o al 1909, cuya inscripción se consiente sin otra inscripción previa; quedan los asientos de posesión convalidados por la prescripción. Y queda siempre la posibilidad, la realidad, mejor dicho, en un sistema no fundado

en el catastro, de inscribirse dos veces una misma finca a favor de distintas personas.

A. tiene una finca inscrita por herencia (sigue diciendo Morell) y muere dejando esposa e hijos. Su viuda vende a un tercero B., y éste a C., quien presenta e inscribe su título como anterior al 1909, sin falsificación y sin falta alguna en el Registrador, porque los linderos o algunos de ellos han cambiado y porque el transmítente B. nada tenía inscrito. Los hijos de A., muerta su madre, se adjudican la finca y, fundados en el título de su padre, inscrito y vigente, piden y obtienen la nulidad, que perjudica a C. y a quien de él adquiriese algún derecho, porque en el conflicto entre dos títulos inscritos, ambos amparados por la Ley, ésta prefiere al más antiguo. Este es, en nuestra opinión, el caso del artículo. Si así no fuese, si estuviésemos equivocados respecto a ese otro grupo de inscripciones muertas, primero, y resucitadas después, suscribiríamos la opinión de Díaz Moreno, aunque siempre quedaría el otro grupo, el único que admitimos, en el que esa opinión no tiene ya fundamento.»

Como se ve, los tratadistas no están acordes sobre el sentido de tal precepto. Desde luego el autor del segundo y siguientes párrafos del artículo 34 estuvo poco explícito para que pudieran comprender su sentido los interesados y aun los Registradores, y seguramente haya sido por no tener exacto conocimiento a este respecto de la realidad registral. Diremos, por de pronto, que estamos conformes con el criterio de Morell. El primer párrafo del artículo 34, además de dar idea del tercero hipotecario, se corresponde con el primer párrafo del artículo 23 y con el artículo 36; es decir, que los títulos no inscritos o causas ocultas y que no constan claramente en el Registro no enervan en nada y ceden su eficacia a los títulos inscritos que se refieran en todo o en parte al mismo derecho. Pero puede resultar también que dos o más personas pretendan ser dueños de un derecho o de un inmueble mediante títulos inscritos, y este caso no podría resolverse por el primer párrafo del artículo 34 y del artículo 23, que son los preceptos fundamentales de la Ley y que son normalmente los punitivos sobre los que se desenvuelve la eficacia de la institución registral; pero por la falta del catastro y por las consiguientes deficiencias del funcionamiento del Registro, en la realidad apare-

cen situaciones jurídicas algo anormales quizá, pero que existen y que hay que darles solución hipotecaria. Podrían resolverse, acaso, por los artículos 26 y 28 y aun por el espíritu del 17 de la Ley; pero los adquirentes no podrían adquirir tranquilos, temiendo a que, por deficiencias del mecanismo del Registro, podría haber otro adquirente que haya inscrito su título también. Y esto podría haber inducido al legislador a agregar al primer párrafo del artículo 34 los seis párrafos siguientes, y lo hizo, pero con expresión poco clara. Dice el segundo párrafo que tampoco se invalidarán en perjuicio de tercero, aunque luego se anule o resuelva el derecho del otorgante (o transferente) en virtud de título anteriormente inscrito si la inscripción hecha a favor del transferente se hubiere notificado a los que en los veinte años precedentes hayan poseído, según el Registro, los mismos bienes y no hubieran reclamado contra ella en el término de un mes. ¿Quiénes serán estos que hayan poseído en los veinte años precedentes según el Registro? ¿Precedentes a qué momento? El párrafo tercero indica que esos poseedores son los anteriores adquirentes que tuviesen registrado su derecho; son los que hayan adquirido antes que el transferente. ¿Desde cuándo? Al solicitar al Registrador que se haga la notificación se examina el Registro y se verá qué adquirentes de la finca en cuestión le han precedido al dueño actual en los veinte años anteriores a la fecha de la solicitud.

Si, por ejemplo, hace más de veinte años que adquirió e inscribió el transferente, no hace falta notificar a ningún adquirente porque no hay ninguno en los últimos veinte años que sea anterior a la inscripción del otorgante; más puede resultar que haga poco tiempo que adquirió el transferente y en los últimos veinte años pudo haber varias transmisiones y, por lo mismo, habría que notificar a todos los adquirentes en éstas. Y se dirá, y no sin fundamento, que todos estos adquirentes que precedieron a la adquisición inscrita del transferente fueron causantes del derecho de éste mediante títulos calificados por el Registrador y que, por tanto, ¿qué derecho podrán alegar sobre lo que aparece transmitido por ellos o por ministerio de la Ley? ¿Será por si habrán suplantado la personalidad de alguno de los adquirentes anteriores y que, por tanto, éste podrá presentar su título inscrito de perte-

nencia y que, notificado que sea y probando que hubo suplantación podrá perjudicar al tercero? Esto parece que era lo que asustaba y alarmaba a Escosura en el caso de que por el precepto del segundo párrafo del artículo 34 triunfase el tercero hipotecario y perjudicado aquel dueño de la masía, que por haber ido a veranear dos meses al extranjero se quedase sin finca. Nosotros entendemos que para quedar sin la masía este veraneante no hacía falta la aplicación del segundo párrafo del artículo 34; basta que el adquirente por título oneroso haya adquirido conforme al primer párrafo del artículo 34, aunque no haya precedido la notificación que previene el segundo párrafo, porque en el citado caso de suplantación o falsedad se anularía el derecho del transferente, o del hipotecante, que dice la citada exposición de motivos, o sea el adquirente por la suplantación, no por un título anterior inscrito (el del veraneante), sino por causas que no resultan claramente del mismo Registro, por causas como la suplantación de personalidad que el tercero no pudo conocer del Registro y que, por tanto, fundado en lo que éste le expresaba, adquirió con buena fe.

Los preceptos legales serán útiles y con vida en tanto satisfagan alguna necesidad jurídica, y el segundo párrafo y siguientes del artículo 34 tendrán sólo aplicación en el sentido en que lo interpreta Morell, y puede convertirse muy útil ahora con la amplitud que adquirió el párrafo tercero del artículo 20 mediante la última reforma y que debe ser objeto de una disposición reglamentaria a fin de que aparezca clara su aplicación en el sentido que voy a exponer, como para los foros establece el segundo párrafo del artículo 99 del Reglamento hipotecario.

‘Cuando el historial de una finca figura bajo dos números, por haberle desfigurado en alguna transmisión, con buena o mala intención, los linderos y el nombre de la finca, y se inscribió como finca nueva bajo otro número distinto del que ya tenía en el Registro; vamos a ver la posibilidad de hacer dobles títulos inscritos y colisión de derechos sobre una misma finca. Ejemplos: Uno puede servir, el que hemos transcripto, de Morell. Otra parecido, y cuya realidad conozco, es el siguiente: Una finca venía inscrita a nombre de A.; un día éste la vendió a B. en documento privado que fué liquidado; pasado algún tiempo B. vendió la finca en escritura pública a C. describiéndola con los linderos actuales, que hacen que la

finca aparezca distinta de la que estaba inscrita, y el Registrador la inscribió como finca nueva, y después de los dos años de inscrita, C. la vende a D. que resulta tercero hipotecario, fundado en este nuevo historial de la finca. Vamos al otro historial: Falleció A., y sus herederos, no sabiendo que su causante había vendido la finca en documento privado, y hallando en el Registro la finca a su nombre, la adjudicaron a uno de ellos, que luego también la vendió a E., que inscribe el título de compra. He aquí a dos terceros hipotecarios sobre una misma finca; es decir, dos dueños con título inscrito cada uno; D., que la compró a quien era dueño, según el Registro, y E., que hizo lo mismo, ambos con buena fe. Surge el litigio, y D. se defiende presentando inclusive un título que no está inscrito, el documento privado en que A. había vendido a B. para corroborar el título posterior inscrito, en perjuicio del tercero E., según permite el artículo 390 de la ley Hipotecaria, y resultó vencido E. por fundar su derecho en un título inscrito con posterioridad al de D. Otro ejemplo: A., que tiene inscrita a su nombre una finca, y un día, con buena o mala fe, la vende a B. en escritura pública con linderos distintos de los del Registro, y a lo mejor con otro nombre por tener dos o más el pago, y B. inscribe su título, abriéndose un nuevo número a la finca por no encontrarse inscrita con tal descripción; pasados dos años, A., que seguía con la finca inscrita a su nombre, la vende a C., que ignoraba que la finca estuviese ya vendida, y éste inscribe creyendo que era un tercero hipotecario, y surge la contienda entre B. y C., y gana el pleito B., mediante el artículo 1.473 del Código civil.

Pues bien, estos casos, que, aunque raros, a veces existen, podrían evitarse mucho con la aplicación de los párrafos segundo y siguientes del artículo 34 de la Ley y el artículo 96 del Reglamento, pero haciendo los Registradores las notificaciones de oficio, sin esperar la solicitud de los interesados, que desconocen el mecanismo del Registro, y hacerlo los Registradores con el mayor celo cuando vean que puede surgir alguna contradicción en el historial de una finca. El Registrador en tales casos deberá procurar notificar por sí mismo en cuanto le fuese posible a los que residan en el partido a fin de que él pueda saber con exactitud si los notificados tienen algún derecho sobre la finca que vaya a ser objeto de inscripción y tener la seguridad de que fueron notificados. ¿Que los notificados

no tienen interés alguno respecto de la inscripción que se notifica ? Que el Registrador así lo haga constar en las diligencias.

Sucede muchas veces que cuando se hace la busca de una finca se encuentran otras parecidas por estar en el mismo pago y por tener linderos iguales y parecidos, y sin embargo puede suceder, y generalmente acontece, que no son las mismas fincas ; porque, supongamos un pago llamado Mansilla, donde hay muchas fincas pertenecientes a distintos dueños y que linda tal pago por el Oeste, con camino, y por el Este, con arroyo ; pues bien, todas las fincas que se extiendan de Este a Oeste del pago tendrán dos linderos iguales y precisamente dos linderos que no varían. ¿Qué hará el Registrador en estos casos, y principalmente cuando coincide o se aproxima la cabida y sin embargo sucede constantemente que no es la misma finca ? ¿Va a recurrirse al procedimiento que establece el artículo 29 del Reglamento, comunicándolo al Juez de primera instancia para que dé vista a los interesados y dicte luego auto declarando haber lugar a la inscripción, produciendo con esto un gasto que muchas veces ascenderá a más de lo que vale la finca ? ¿No sería mucho más práctico que el Registrador en estos casos hiciese uso del segundo y siguientes párrafos del artículo 34 de la Ley, haciendo sencillamente el requerimiento a los dueños de las fincas parecidas para que manifiesten si tienen algún interés en la finca que va a inscribirse, y, si dicen que no, hacerlo constar en el Registro ? Admitido este procedimiento, cuando se presente a inscribir por vez primera una finca y tuviésemos sospecha de que tal finca podrá ser alguna que está inscrita a nombre de otro que no sea el transferente, que frecuentemente resulta un causante remoto, se debería hacer la notificación al titular, o a sus causahabientes, de la finca parecida, y dirán seguramente que no tienen interés alguno en la misma, y esto se debía hacer constar en la nueva inscripción, poniendo además una nota al margen de la inscripción vieja, haciendo referencia a la inscripción nueva, evitando así la posibilidad de dobles ventas de una misma finca, ya que, si luego se quisiese seguir el historial de la finca vieja, enajenándola a otro, el Registrador encuentra al margen de la inscripción la nota de referencia y advierte al comprador que tal finca podrá estar vendida a otra persona según la inscripción a que hace referencia la nota marginal, y el adquirente en tal caso procurará enterarse en la realidad si efect

tivamente se trata de la misma finca. Y como en la inscripción nueva se habrá hecho constar también que fueron notificados los titulares de otra inscripción, que puede referirse a la misma finca, sin que hayan hecho reclamación alguna, cuando luego enajene el primer inscribente o causahabientes su derecho, pasados que sean los dos años que dice el párrafo cuarto del artículo 20, el comprador o adquirente por título oneroso podría acogerse a los efectos del segundo párrafo del artículo 34 y, por tanto, no habría de ser perjudicado ni aun por su título anterior inscrito si éste derivase del otro historial viejo de la finca.

¿Cabe hacer todo esto dentro de la actual ley? Creo no será disparate afirmarlo y mucho más cuando conduce a la perfección de la institución registral y sin perjuicio para nadie. Las leyes no son piezas de una máquina que hayan de ir a ocupar precisamente su hueco, sino que son normas derivadas de la maleabilidad de la razón para que sean plegadas a la frondosa realidad al surgir la necesidad jurídica.

Todo esto del artículo 34 deberá conceptuarse como parte del mecanismo interno del Registro, y los Registradores en tal caso estamos en el deber de realizarlo con gran celo en aras de la perfección de la institución registral, sin mirar a la percepción de los honorarios, y si fuese posible, que puede ser, sin cobrar nada por las notificaciones y notas a fin de no encarecer la inscripción de los títulos.

Debemos tener además los Registradores un índice de personas, auxiliar, que comprenda el nombre de los transferentes con el nombre de la finca o del pago, indicando el tomo y folio, y con esto se contribuye a evitar que una misma persona pueda vender dos veces una finca con descripciones distintas, pero en algo parecidas, una descripción adaptándose al Registro, y en otra presentando la finca disfrazada para que sea inscrita como finca nueva.

Contribuyamos, pues, a que el mecanismo del Registro sea sencillo y económico para que resulte más perfecto, y que todo el movimiento de la propiedad inmueble se refleje en el mismo.

MANUEL VILLARES PICÓ,
Registrador de la Propiedad.