

## DE ACTUALIDAD

---

# La reforma del artículo 20 de la ley Hipotecaria

La Ley de 21 de Junio último, reformando los párrafos tercero, cuarto y sexto del artículo 20 de la ley Hipotecaria vigente, viene a llenar una aspiración unánimemente sentida, y es, además, importantísima como primer escalón para llegar, sin grandes sobresaltos, a la inscripción forzosa o al principio de la inscripción sustantiva como único modo de adquirir tratándose de inmuebles, propósito a que tiende, de acuerdo con los modernos sistemas registrales suizo y alemán, el anteproyecto de una nueva ley Hipotecaria encomendado por el actual Ministro a la Comisión Jurídica Asesora.

Técnico, como Registrador de la Propiedad, el encargado del Ministerio, no podía desconocer las grandes ventajas que tal reforma implica, ni, a su vez, los inconvenientes de llegar a ella de un modo brusco, viéndose así claramente el espíritu que anima a la Ley citada y la relación que la misma guarda con la Base 2.ª de la Orden, encargando la redacción del Anteproyecto.

No es éste momento de volcar elogios por tan plausibles orientaciones, y únicamente es mi objeto, en tanto no se dictan normas acoplando el Reglamento a la nueva Ley reformadora del artículo 20, exponer al mejor criterio de los compañeros algunas consideraciones prácticas sobre el modo de cumplir y aplicar aquélla a la realidad, que será en brevísimo plazo, una vez transcurran los veinte días para que entre en vigor.

A mi juicio, y teniendo en cuenta el espíritu y tendencia de

dicha reforma, los Registradores de la Propiedad debemos tener en su aplicación el más amplio criterio, para que dé sus apetecidos frutos, sin entorpecerla con trabas y reparos meticulosos o detallistas, salvando siempre, claro está, el principio de legalidad que informa nuestro sistema.

Así, pues, y mientras reglamentariamente no se complemente el párrafo tercero del artículo 20, creemos que, con arreglo al mismo, supuesta la no previa inscripción a nombre del transferente ni de otra persona, todo documento público puede y debe inscribirse por sí mismo y «de hecho», o sea sin esperar a la publicación de los edictos que en dicho artículo se establecen ni a la devolución de los mismos por el interesado con la diligencia de haber estado expuestos por el plazo de un mes en el tablón de anuncios del Ayuntamiento. Es decir, el Registrador, presentado que sea el título inscribible, practicará, desde luego, la inscripción, si procediese, y después extenderá y entregará al interesado los edictos prevenidos para su exposición en la forma indicada. Una vez devueltos, con nota suficiente de haber sido expuestos al público durante dicho mes, el Registrador pondrá al margen de las inscripciones practicadas la correspondiente nota haciendo constar tal hecho, y si transcurriesen sesenta días sin acreditarse el cumplimiento de esa formalidad, cancelará de oficio, también por nota marginal, las inscripciones practicadas.

Fundo mi opinión en lo establecido para los casos de los números 3.º y 4.º del artículo 87 del Reglamento hipotecario, o sea en un criterio de analogía con lo ya preceptuado en el Reglamento.

Cuestiones también a interpretar serían las del caso de que se formulase oposición; en qué momento y ante quién podrá hacerse; qué efectos produciría, etc., y, sobre todo, la que se deriva de las últimas frases del párrafo 3.º reformado, pues al establecer: «expresándose en el asiento que se practique las circunstancias esenciales de la adquisición anterior, tomándolas de los mismos documentos o de otros presentados al efecto», sería preciso saber qué se entiende por «circunstancias esenciales» de la adquisición anterior. Porque es muy corriente que en las escrituras públicas se haga la referencia al título del transferente en estos o parecidos términos: «Pertenece al compareciente don F.

de T., por justos y legítimos títulos»; o «por herencia de sus padres»; o bien «por compra en documento privado ante testigos...» No parece que en todos estos casos pueda afirmarse que en el título que se inscribe consten esas circunstancias esenciales de la adquisición anterior. Creemos que en ellos y otros parecidos habrán de presentarse como complementarios, para que pueda llevarse a cabo la inscripción, esos «otros documentos» de que la nueva Ley habla, al final del mismo párrafo, a fin de acreditar con ellos esa previa adquisición y consignar sus circunstancias «esenciales» en el asiento que se practique; y si no se aportasen o no existiesen, quedaría aún al interesado el medio de la anotación preventiva, con sus prórrogas, si se solicitase, para intentar, durante su vigencia, obtener un título supletorio.

Pero en otros casos, los más frecuentes, en la escritura o documento que se inscribe consta el título previo del transferente en forma algo más explícita, aunque siempre lacónica y poco reglamentaria. Por ejemplo: «Pertenece la finca descrita al don F. de T., por herencia de sus padres don Tal y don Cual»; o «por compra en escritura pública ante el Notario don...»; o bien «por documento privado otorgado ante testigos en tal fecha, que fué liquidado...». ¿Serán suficientes tales expresiones para conceptuar como cumplido el precepto en cuanto a las «condiciones esenciales» de la previa adquisición?... Yo no me atrevo a opinar; pero entiendo que, de no considerarlas bastantes, la reforma chocará con obstáculos invencibles y los hermosos resultados que de ella se esperan no se lograrán.

Porque, enlazada con ésta, se presenta otra cuestión, pues los documentos distintos del presentado, esos «otros documentos» que en calidad de complementarios pueden presentarse también para justificar la adquisición previa, no dice la Ley «si han de ser o no fehacientes». Yo me inclino a creer que deben tener tal condición, porque el principio de legalidad es básico en nuestro sistema; porque, de lo contrario, se entronizarían el fraude y el engaño; porque es fácil simular un documento privado *previo*, y porque ya decían los redactores de la primitiva Ley «que no debe recibir el sello de un archivo público más que lo que no deje dudas de su legitimidad». Sentado, pues, que aquellos documentos han de ser fehacientes, la reforma no logrará inmatricu-

lar muchísimas fincas, de no darse una interpretación amplia, acorde con su espíritu y tendencia, a la nueva Ley reformadora. En efecto, el título anterior unas veces no existe, o se ha extraviado o no lo tiene a su alcance el propietario; o, si existe, no es fehaciente por no haber sido incorporado a ningún archivo o no haberse realizado las demás condiciones del artículo 1.227 del Código civil, si es privado; y, lo mismo si es privado que público, puede no haberse satisfecho por él el impuesto de Derechos reales, y sabido es que las cuotas, multas, demora o timbre, etcétera, predisponen muy desfavorablemente el ánimo de los pequeños y humildes propietarios, que son los más directamente favorecidos con la reforma.

Muchas más consideraciones sugiere el nuevo texto del artículo 20, que omitimos en gracia a la brevedad. Mi propósito hoy es tan sólo el de someter estas ligerísimas apreciaciones al criterio ilustradísimo de los compañeros para que, ante ellas, aunemos nuestros esfuerzos, uniformemos las prácticas de cada Registro, vayamos todos acordes en la interpretación de la reforma, y, conceptuándola paso obligado para la otra más amplia que se proyecta, colaboremos y coadyuvemos ya desde ahora a ella, logrando su más fácil, perfecta y rápida implantación.

**SERGIO SAAVEDRA LASTRA,**

**Registrador de la Propiedad.**