

La modificación de los párrafos 3.º, 4.º y 6.º del artículo 20 de la Ley Hipotecaria

1) TEXTO COMPARADO DEL PRECEPTO MODIFICADO

Artículo 20, ley anterior, párrafos 3.º y 4.º:

«No obstante, podrán inscribirse sin dicho requisito los documentos anteriores a 1.º de Enero de 1932, y también los posteriores que se otorguen por quien justifique, con documentos fehacientes, la adquisición del derecho sobre los mismos bienes con anterioridad a esa fecha, si en ambos casos no estuviere inscrito el mismo derecho a favor de otra persona; pero en el asiento solicitado se expresarán las circunstancias esenciales de tal adquisición, tomándolas de los documentos necesarios al efecto.

»Estas inscripciones no surtirán efecto contra tercero hasta después de transcurridos dos años, contados de la fecha en que fueron hechas.»

Párrafo 6.º:

«Cuando no resultare inscrito a favor de persona alguna el mencionado derecho y no se justificare tampoco que lo adquirió el otorgante antes de la citada fecha, los Registradores harán anotación preventiva a solicitud del interesado, la cual subsistirá durante el plazo que señala el artículo 96 de esta ley.»

Artículo 20, ley modificada, párrafos 3.º y 4.º:

«Podrán igualmente inscribirse sin dicho requisito los documentos públicos, siempre que tampoco estuvieren inscritos tales derechos a favor de otra persona y se publiquen edictos por espacio de un mes en el tablón de anuncios del Ayuntamiento donde radica la finca, expedidos por el Registrador con vista de dichos documentos, expresándose también necesariamente en el asiento que se practique las circunstancias esenciales de la adquisición anterior, tomándolas de los mismos documentos o de otros presentados al efecto.

»Estas inscripciones no surtirán efecto contra tercero hasta después de transcurridos dos años, contados desde su fecha.»

Párrafo 6.º:

«Cuando no resultare inscrito a favor de persona alguna el mencionado derecho y no se justificare tampoco que lo adquirió el otorgante antes de la fecha de la escritura, o la previa adquisición, si se trata de documentos públicos, los Registradores harán anotación preventiva, a solicitud del interesado, la cual subsistirá durante el plazo que señala el artículo 96 de esta ley. Conforme a lo dispuesto en esta ley, no podrá inscribirse ningún derecho real sin que conste previamente inscrito el dominio o la posesión del inmueble a que aquél se refiere.»

II) ESTUDIO GENERAL

En general, la impresión que produce en el ánimo del menos avezado a lides hipotecarias, la lectura del precepto tal como queda modificado, no puede ser más grata. A la incomprensión, a la ficción, sustituye con clara visión del problema el precepto útil, adaptable, preciso, práctico. Era lo que ha tiempo estaba haciendo falta y por ello sólo aplausos merecen sus autores.

Es innegable que el problema de dar cabida en los libros inmobiliarios a toda esa enorme masa de propiedad no inscrita, ha luchado siempre con la dificultad de armonizar la facilidad concedida para inscribir, con la necesidad de poner un freno que pare a las puertas del Registro la confabulación y el fraude para evitar crear situaciones de derecho, a cuya sombra se hayan de lucrar quienes no ven en la institución más que el medio de crear situaciones legales en la forma, e injustas en el fondo.

Por ello se ha venido pensando, con criterio, acertado al principio, luego por la fuerza del uso, ya desacreditado, que sólo debería darse acceso al Registro a los documentos anteriores a una Ley (la de 1909, la de 1922, la de 1932), por constituir dichos documentos una prueba preconstituída, en la que, al menos, hay que conceder un margen de sinceridad a los que la establecieron, mediante el otorgamiento de actos o contratos, de momento no inscribibles. Los otorgantes, con mayor o menor buena fe, pero siempre con ignorancia de lo que iba a legislarse, habían otorgado sus documentos, y la Ley, ante este atisbo de sinceridad, no había dudado en admitirles al registro, pensando que, al menos, de haberse hecho algo no legal, no lo había sido con miras a lograr una inscripción imposible cuando se otorgaron.

Pero el desgaste del uso había quitado toda novedad a la improvisación y todos ya sabían que sólo bastaba esperar unos años para que se mudara la fecha tope que permitía la inscripción para lograrla, y quién sabe si, ante esta creencia, no todo sería sinceridad en los otorgantes o cabría suponer otra cosa que no cuadraba con las garantías que debe conceder el registro a la titulación inscrita. El precepto estaba de tal modo limado que hacía falta mudarlo totalmente, por inservible. Esta es la novedad prin-

cial de la reforma hecha: se ha terminado lo de permitir la inscripción de los documentos anteriores a un primero de Enero del año que sea para sustituirlo por un criterio más científico, más definitivo, y que al lado de las mayores facilidades que concede para la inmatriculación, establece mayores garantías para el titular inscrito.

Se ha sustituido el manoseado tope de fechas por el tope de la adquisición anterior, constituyendo de este modo un eslabón de la cadena, que, deliberadamente, queda fuera del registro para no amparar la institución un origen vicioso, tal vez, de la propiedad inscrita y cuyos efectos naturales habrían de desenvolverse en el campo del Derecho civil y penal y en la esfera del Código procesal.

Con la reforma se ha ganado en amplitud y seguridad, aunque se haya perdido algo en elasticidad formal, al añadirse trámites como el de los edictos, antes sólo necesarios cuando la inscripción se basaba en los documentos fehacientes a que se refiere el artículo 87 del Reglamento hipotecario; y la necesidad, en todo caso, de que conste la adquisición anterior a la que es objeto de la inmatriculación, que tampoco era antes necesaria en la inscripción de títulos anteriores a 1.º de Enero de 1932.

Pero ello, lejos de dificultar, mejora el aspecto científico del problema a resolver; la ligera depuración del título adquisitivo del que transmite y el trámite de los edictos, no alejarán la propiedad del Registro, y, en cambio, servirán para realizar una mayor selección de lo que va a ser amparado con nuestra responsabilidad y que atraerá al propietario de buena fe, que busca el ejercicio normal de sus actividades jurídicas y económicas mediante títulos legales que le garanticen su dominio.

La impresión, por tanto, de la reforma hecha no puede ser mejor, y sólo falta su aplicación discreta para que entendamos que vamos, en plazo no lejano, a ver totalmente remozado el vetusto edificio de nuestra institución.

III.) REQUISITOS EXIGIDOS PARA LOGRAR LA INSCRIPCION

Para lograr hoy la inscripción al amparo del párrafo 3.º del

artículo 20 de la ley Hipotecaria, precisan los siguientes requisitos:

A) *Documento público*.—La Ley anterior nada decía acerca de la naturaleza de los documentos eximidos del requisito de la previa inscripción. Ello motivó la interpretación de Registradores, como el Sr. Alvarez Cascos, que los documentos privados eran de por sí inscribibles (1), doctrina que estimamos entonces que no carecía de base (2) y que tal vez, de modo más o menos directo, podía haber tenido cabida ahora. Pero los autores de la reforma, respetuosos con el documento público, declaran de modo claro que para inscribir la propiedad no registrada precisa «documento público».

Ahora bien: El documento público exigido por la Ley reformada, ¿es alguno de los expresados en el artículo 1.216 del Código civil y 596 de la ley de Enjuiciamiento civil? o, por el contrario, ¿sólo es documento público que sirva de base al dominio y derechos reales, según el artículo 3.º de la ley Hipotecaria y 45 de su Reglamento? La cuestión no está todo lo clara que fuera de desear, puesto que la interpretación que se dé necesariamente ha de repercutir en los efectos que en el orden práctico tenga la Ley.

De admitirse la interpretación primera, forzosamente habría de darse cabida en el Registro, para motivar inscripción primera, ya a las actas notariales, que son documentos públicos y que podrían acreditar la posesión en la forma por nosotros preconizada (3), ya a documentos públicos, como las certificaciones del amillaramiento, catastro o registro fiscal, que de un modo más o menos jurídico acreditan el derecho de una persona sobre un inmueble. Esta interpretación podría verse corroborada por el párrafo 6.º del artículo, tal como está modificado, que, según luego examinaremos, parece admitir una distinción entre escrituras

(1) Ved REVISTA CRÍTICA, 1932, pág. 657. Félix Alvarez Cascos, «Comentario al artículo 87 del Reglamento. ¿Los documentos privados, son inscribibles de suyo?».

(2) Ved ídem íd., pág. 748. Antonio Ventura, «Comentario al artículo 87 del Reglamento».

(3) Ved REVISTA CRÍTICA, 1934, pág. 108. Antonio Ventura: «La inscripción forzosan».

públicas y documentos públicos, concediendo a éstos una acepción más amplia que a aquéllas.

La interpretación no ofrece todas las garantías que fueran de desear, y hasta que venga una interpretación reglamentaria o la jurisprudencia, aconsejamos una interpretación restrictiva que limite la inscripción a los documentos públicos comprendidos en el artículo 3.º de la ley Hipotecaria.

B) *No inscripción a favor de tercero*.—Respetuoso con el principio de tracto sucesivo, la reforma hecha sólo puede ser utilizada por la propiedad no inscrita. En esto no ha hecho sino reproducir la Ley anterior.

Al llegar a este extremo no podemos menos de estimar urgentísimo, y así creemos debiera solicitarlo de los Poderes públicos, el Colegio Oficial de los Registradores de España, al que dirigimos el ruego, la necesidad de reformar el párrafo segundo del artículo 88 del Reglamento, que, por analogía con lo dispuesto en el artículo 29, exige la intervención del Juez de primera instancia cuando aparezcan asientos que se teman se refieran a las fincas que se pretenden inscribir. En estos casos, harto más frecuentes de lo que se creen, dado lo imperfecto de las descripciones de los títulos, debe ser únicamente el Registrador el que practique las actuaciones necesarias para establecer la identidad o no identidad entre los inmuebles inscritos y los que pretenden ingresar en el Registro, ya convocando a los interesados a una comparecencia para que manifiesten si las fincas son o no las suyas, ya insertando edictos si los titulares no fueren de domicilio conocido. Es lo práctico y evitaría que la rapidez y economía del artículo 20 de la Ley se vea desvirtuado por una intervención judicial que, por lo menos, representa un gravamen en los gastos de inscripción.

C) *Edictos*.—Como queda dicho, representa una novedad la inserción de los edictos, antes sólo exigidos cuando la inscripción se verificaba apoyándose en documentos privados y ahora exigidos en todo caso. Es una garantía para los terceros interesados, un medio de dar mayor publicidad a las inscripciones, una cortapisa a los audaces que pretendan corromper el procedimiento y, en general, un trámite absolutamente provechoso y necesario. La facilidad da a su publicación en los Ayuntamientos, medio de lle-

gar directamente al público, revela un sentido altamente práctico en el legislador, pues ha evitado la inserción en el *Boletín Oficial* y *Gaceta de Madrid*, que nadie lee y sólo sirven para encarecer la titulación.

D) *Circunstancia de la adquisición anterior*.—El párrafo 3.º de la Ley, derogado, al establecer una fecha tope para la inscripción sin el requisito de la inscripción previa, fatalmente había de atender a que en la inscripción constara que la finca había sido adquirida por el transferente con anterioridad a la fecha indicada. La reforma suprime toda fecha de punto de partida para la inscripción: el hacerse constar hoy las circunstancias de la adquisición no lo es ya para justificar que la finca fué adquirida con anterioridad a tal o cual fecha, sino como medio de garantizar que el transmitente no es un detentador que pretende aprovecharse de las facilidades dadas por la Ley para lograr engañar a un incauto con una inscripción que carecería de toda base legal. Aparte de la responsabilidad penal que cabría al que tal hiciere, el legislador más previsor ha querido que el eslabón primero de la cadena quede fuera de la órbita hipotecaria para que las cuestiones que de ella se deriven no se vean amparadas por un asiento del registro, y al efecto, exige que el que transmite diga cómo y por qué es dueño de lo que pretende transmitir, para que el adquirente pueda ya inscribir su derecho.

Esta adquisición anterior no ha de ser precisamente basada en un título translativo de dominio, sino que la Ley únicamente exige consten las circunstancias de la «adquisición anterior», y a este efecto cualquiera de los modos de adquirir la propiedad de los que reseña el artículo 609 del Código civil, puede ser el que se alegue por el transmitente.

No vemos tampoco inconveniente en que lo que se transmita sea la posesión, y en ese caso la adquisición había de haberse realizado por alguno de los medios que establece el artículo 438 del citado Código, dato que debería constar en la inscripción.

Del examen comparativo de los párrafos tercero y sexto del artículo 20 de la Ley, parece observarse que mientras el primero dice que el Registrador «tomará» las circunstancias de la adquisición anterior del «mismo documento» que se va a inscribir o «de otros», el párrafo sexto habla de «justificación» de la adquisición an-

terior. Como se ve hay que armonizar ambos preceptos, al parecer antagónicos, pero que un examen sereno ve que no lo son: la justificación de que trata el párrafo sexto no puede ser nunca, no es, la justificación minuciosa, legal y precisa que haría falta para inscribir la transmisión anterior, puesto que en este caso, ésta sería la que motivaría la inscripción primera, sino un antecedente, un dato que ha de constar en el Registro como premisa anterior a la transmisión que se inscribe, y para que se vea que el derecho del transmitente no tiene su origen en el vacío. De este modo si en la escritura que se pretende inscribir, A (transmitente) dice que adquirió la finca vendida por herencia de su padre B, el Registrador cumple el párrafo tercero del artículo 20 de la Ley «tomando» el dato de la adquisición anterior del «mismo documento», según claramente dice dicho párrafo, y no necesitará exigir ninguna otra justificación, puesto que el hecho de constar en la escritura tal dato se considera bastante «justificación» de que el transmitente adquirió su derecho antes de la fecha de la escritura.

Son dos, pues, las fuentes de que el Registrador puede valerse para informarse de la adquisición anterior, que (a diferencia de la legislación derogada que en las escrituras anteriores a 1.º de Enero de 1932, no exigía tal dato) necesariamente ha de expresarse «siempre» en la inscripción que se practique: a), el mismo documento, sin más justificación que no exige el párrafo tercero que examinamos; b), otros documentos presentados al efecto, que no dice la Ley cuáles puedan ser, pero desde el momento en que se ha suprimido de la Ley la palabra «fehacientes» que contenía el anterior artículo 20, parece ha querido sustituir con un criterio de mayor amplitud y, por tanto, cualquier documento, sea público o privado, y fehaciente o no, puede servir de base a la justificación relativa de la adquisición anterior; otras escrituras, documentos privados, estén o no incorporados a un archivo público, etc. y con criterio extensivo, admitiríamos hasta una declaración del transferente, dirigida al Registrador, en la que manifestara el título de adquisición anterior, para que así constare y que podría ser tenida en cuenta, en consonancia con la doctrina del artículo 119 del Reglamento.

Claro es que, aparte de los preceptos de los artículos 87 y 119

del Reglamento hipotecario, que taxativamente imponen la obligación de archivar los documentos privados presentados, un elemental deber de prudencia aconseja se archive todo documento que carezca de matriz, para que, caso de resultar falsa la declaración formulada, se impusiera al infractor la pena correspondiente, que serviría de saludable lección a los que intentaran sorprender la buena fe del Registrador.

E) *Justificación de la adquisición anterior o previa adquisición.*—El párrafo sexto del artículo 20 que nos ocupa es el que, a nuestro entender, mayores dudas puede suscitar en su aplicación. Previendo el caso de que haya de tomarse anotación preventiva, viene a fijar «a sensu contrario» un requisito para la inscripción de fincas nuevas. Parece exigir una de estas dos cosas: o la justificación de que el otorgante «en las escrituras» adquirió su derecho «antes» de la fecha de la escritura, o la justificación de la «previa adquisición», si se trata de documentos públicos.

El precepto, tal como está redactado, puede ser interpretado en uno de estos dos sentidos: o los términos «adquisición por el otorgante antes de la fecha de la escritura» y «previa adquisición» son sinónimos, y en tal sentido se han empleado indistintamente para expresar una misma idea, esto es, que, tratándose de documentos públicos, debe justificarse la adquisición anterior o la previa adquisición por el transmitente, y si no se justifica, debe tomar anotación de suspensión.

O los términos «adquisición por el otorgante antes de la fecha de la escritura» y «previa adquisición» expresan ideas distintas y casos diferentes, y en este caso, hay que subdividir la interpretación en dos supuestos:

Primer supuesto. Hay que justificar que el que transmite adquirió su derecho «antes de la fecha de la escritura», justificación que, como queda dicho, no creemos que pueda tener mayor alcance que tenía la palabra «justifique» del antiguo párrafo tercero del artículo 20 de la Ley, y, por tanto, serán admisibles todos los medios de prueba escrita reconocidos en derecho (otras escrituras, certificaciones del catastro, amillaramiento o registro fiscal—sin perjuicio de alegar en estos casos, en otro documento, cuál sea el título de adquisición del transmitente, dato exigido por el párrafo 3.º reformado—, documentos privados fehacientes

en cuanto a la fecha, y hasta el mismo documento que se inscribe, según reconoce el párrafo tercero reformado).

Hay que justificar la «previa adquisición» del derecho que se transmite, por el transferente, para que pueda ser inscrito luego el derecho a favor del adquirente. Siguiendo esta interpretación nos encontraríamos en el caso planteado por el profesor D. Jerónimo González en su obra «Principios hipotecarios» (página 241), de acto dispositivo otorgado por una persona que no sea el verdadero titular de un derecho y que será válido, si el enajenante adquiere efectivamente la cosa que ha enajenado cuando no era dueño. Ejemplo: A vende a B una casa, no suya, sino de C. Se presenta la escritura en el Registro, y como la finca no consta inscrita, el Registrador suspende la inscripción, porque no consta que el otorgante haya adquirido su derecho antes de la fecha de la escritura. Pero A «luego» compra a C su casa, y este documento «posterior» al otro de venta a B puede servir de justificación, pues si bien el derecho de A no ha sido adquirido «con anterioridad a la fecha» de la escritura primera, sí ha justificado la «previa adquisición» a su favor como trámite previo a la inscripción del derecho a favor de B. Sin embargo, no creemos que haya sido ésta la interpretación que debe darse al precepto, ni menos la intención de los autores de la reforma.

Segundo supuesto. El párrafo sexto reformado del artículo 20, que estudiamos, distingue entre «escritura» y «documentos públicos», o sean los del artículo 1.216 del Código civil. Si lo que se inscribe es una escritura, ha de justificarse que el transmitente adquirió su derecho «antes» de la fecha de la escritura, por los medios que quedan reseñados, entre los cuales está la propia escritura que se inscribe, de la cual ha de tomar el Registrador los datos, según el párrafo tercero del repetido artículo 20. Si lo que se inscribe es otro documento público (entre los cuales, con una interpretación audaz, podríamos llegar a admitir las certificaciones del catastro, amillaramiento o Registro fiscal, y las actas acreditando en las declaraciones de dos testigos de poseer el requirente determinados bienes), se ha de justificar la previa «adquisición», esto es, se ha de acreditar por cualquiera de los que quedan repetidamente expuestos, el dato de que el interesado en la inscripción ha adquirido previamente a ésta el derecho que quie-

re registrar, bien por cualquiera de los títulos conocidos en Derecho, bien por mera posesión, manifestada en declaración por él suscrita.

Las interpretaciones que últimamente hemos hecho, sólo a título de antecedentes para la aclaración reglamentaria que necesariamente ha de venir, se han dado. Creemos que, en realidad, la primera interpretación, como más estricta y restrictiva, es la que ha de prevalecer por ahora, esto es, que ni el supuesto primero ni el segundo, son lo que ha querido decir el Legislador.

F) *Ordenación reglamentaria del precepto*.—Ante la reforma, el artículo 87 del Reglamento ha perdido su virtualidad y debe ser sustituido. En tanto, hemos de aprovechar de él aquellos elementos que arrojen luz, acerca de lo que ha de hacer el Registrador en caso de duda.

Parafraseando el citado artículo reglamentario, podríamos decir hoy:

«Conforme a lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo 20 de la Ley, podrán inscribirse sin el requisito de la previa inscripción: 1.º Los documentos públicos, siempre que el transmitente justifique la adquisición anterior a la fecha de aquél, de la finca o derecho que se trate de inscribir. 2.º Las adquisiciones derivadas de un título universal que no describa o especifique las fincas o derechos adquiridos, cuando se justifique, de acuerdo con el artículo 21 de la Ley, con otro documento fehaciente, que se hallan comprendidos en aquél los bienes o derechos que se trata de inscribir. Para los efectos del párrafo anterior, la frase documentos fehacientes comprende no sólo los incluidos en el artículo 3.º de la ley, sino los que, según el artículo 1.227 del Código civil, hagan prueba contra terceros en cuanto a una fecha anterior a la de apertura de la sucesión.» «Las inscripciones practicadas al amparo del citado artículo 20 y párrafo tercero se pondrán en conocimiento de todos los que pudieran estar interesados en ellas por medio de edictos, en la forma que dicho artículo establece.» «Cuando los documentos que se presenten para corroborar la inscripción fueren privados, se archivarán en el legajo correspondiente en el Registro de la Propiedad.»

G) *Inscripción previa del dominio o posesión para la inscripción de un derecho real*.—Viene a reafirmar el contenido ge-

neral del párrafo primero del artículo 20 de la ley Hipotecaria y está en armonía con el 398 de la misma ley. Es una aclaración muy conveniente, aunque no ha derogado de modo expreso la doctrina del párrafo final del artículo 8.º de la ley.

ANTONIO VENTURA Y GONZÁLEZ,

Registrador de la Propiedad.