

Comentario al artículo 87 del Reglamento hipotecario

II

Me sobran razones para temer que el mayor o tal vez el único acierto que he tenido en mi modesto trabajo respecto a inscripción de documentos privados (puede verse en el número 93 de esta Revista) es el de haber contado con la posibilidad de que en el tal articulejo no hubiera sino buena intención y un poco de chochez, que, por mi desgracia, no podía calificarse de prematura. Todos los que me hicieron el honor de leer mi artículo me dedicaron hiperbólicos elogios a la habilidad, de que nunca he presumido, y a la galanura de la expresión, que ni con el mejor deseo se encontraría en mi pedestre y amazacotada prosa, aunque tratase en ella asuntos no tan inamistosos como el artículo 87 del Reglamento hipotecario. No es que ironicen a mi costa, seguro estoy de ello, sino que han querido ofrecerme una amable y bondadosa compensación a mi evidente fracaso. Apenas si pasan del número de las gracias los adheridos a mi opinión, y dejan muy atrás al de las musas los que con honrada franqueza, que yo estimo de todas veras, o hablando quedo y con la cara de dar pésames, me notificaron su actitud completamente opuesta a la solución que yo proponía en el problema de si los documentos privados de fecha cierta, y que no carezcan de las circunstancias esenciales, son o no son de suyo inscribibles.

Bien está, y está tan bien que yo, exento de tozudez y limpio, a Dios gracias, de egolatría, en vista del número de los no conformes con mi opinión, estoy dispuesto a tenerla por no viable, y y hasta desecharla, sin que ello me produzca pena ni contrariedad

que vaya ni venga. Si he sido víctima de una alucinación, y perdóneseme que aun lo dude, lamentaría pervertir a nadie con mis consejos y errores, y por esto quiero que desde el mismo lugar donde los prediqué, salga, no nada que se parezca a palinodia, sino el nuevo consejo, dirigido a los pocos compañeros que con amables y obligantes expresiones se alistaron en mi bandera, de que recuperen su libertad de acción y no concedan demasiada importancia a una experiencia que no es más que larga, y éste es mi caso, para dejarse arrastrar por el ejemplo del que la tiene. La mucha edad mejora al vino y al hombre cuando de suyo son ya buenos, pero, al contrario, los aceda y enturbia si son mediocres o malos.

Antes de enterrar para siempre este asunto, y sin pretensiones de convencer a nadie, quisiera hacer algunas consideraciones que explicarán, ya que no disculpen por completo, el desacierto en que al parecer he caído :

El artículo, cuya segunda y última parte tiene el lector a la vista, fué escrito para contestar a objeciones que en correspondencia y en conversación particulares oponían algunos compañeros a mi modo de resolver el indicado problema. Todas ellas eran dignas de atención, pero todas ellas iban encaminadas a demostrar que las palabras en que está concebido el párrafo segundo del artículo 87 del Reglamento hipotecario dicen, o por lo menos ellos creen que dicen, con claridad exclusiva de toda suerte de interpretaciones, que si bien los documentos no públicos ni auténticos aludidos en ellas, para franquear el paso del Registro a otros documentos de más categoría, tienen suficiente virtualidad, no pueden utilizarla en provecho propio para ingresar solos en el murado recinto hipotecario y permanecer allí, sin compañía, todo el tiempo que sus titulares quieran o necesiten tardar en transmitir los bienes que sean su objeto, o someterlos a gravamen. Por eso he limitado mi labor a destruir o por lo menos a enervar esta afirmación y a robustecer, en lo que se me alcanzó y creí preciso, la contraria. Algo he debido conseguir en este propósito, porque en lo no poco que unos y otros hemos hablado del asunto, la mayor parte, por no decir todos, no insisten en buscar apoyo en las palabras del artículo que comentamos ; algunos ni las mientan siquiera, y no han faltado quienes paladinamente confesaron que, en efecto, el análisis gramatical y lógico de la disposición no daba otro resultado que el que yo sostuve. Pero

nadie arría bandera ni se da por vencido, sino que cambiando de táctica y de armas con que nadie me combatía en el comienzo, y como si se pusieran de acuerdo, se encastillan ahora todos en la buena doctrina, que sí lo es ciertamente, de la intangibilidad de la ley: ninguno de sus preceptos puede ser derogado, ni parcialmente siquiera, por disposición que no esté en otra ley.

Es evidente que el artículo 3.º de la ley Hipotecaria contiene la regla general de que los títulos inscribibles han de estar consignados en escritura pública, en ejecutoria o en documento auténtico. Pero admite, sin dejar por eso de serlo, excepciones que la misma ley introduce, o permite establecer, autorizando directa o indirectamente a los Reglamentos para que lo verifiquen.

La ley, no por distracción ni olvido, porque al legislador, por lo menos teóricamente, no le es dado padecerlos, sino queriéndolo conscientemente, abre aquí y allá brechas de importancia en la regla general que a última hora eligieron para propugnáculo los que a ultranza niegan la inscriptibilidad de los documentos privados.

Por vía de muestra de estas excepciones, hechas por quien, sin duda, pudo hacerlas, presentaremos la del artículo 40, donde se ve que para *llevar a efecto la inscripción* es bastante un papel privado; la del artículo 399, que declara ser necesaria y suficiente una solicitud para convertir *por inscripción* un asiento posesorio en otro de dominio; y, por último, recordaremos la más importante, que es la contenida en el artículo 82, en virtud de la cual se puede hacer, nada menos que la cancelación de hipoteca constituida para garantizar títulos endosables, *por medio* de una solicitud que firmen los interesados. Esta excepción es doble, pues se separa a la vez del principio general del artículo 3.º y de la regla establecida en las primeras palabras del artículo 82, donde se dispone terminantemente que las inscripciones o anotaciones preventivas hechas a virtud de escritura pública no se cancelarán sino por providencia ejecutoria o por escritura o documento auténtico. No es preciso demostrar que las cancelaciones son los actos registrales de más cuidado, y que los errores que en ellas se padezca pueden tener trascendencia enorme. El legislador, que sabía esto y que, a buen seguro, tuvo presentes sus dos reglas generales, nos demuestra con esta excepción que se sirvió admitir en ellas, que no participa de ese santo

horror a los documentos privados cuya inscripción desconcierta y saca de quicio a los más papistas que el papa.

Vamos ahora a poner dos solos ejemplos en los cuales la ley, no mentando los privados ni puntualizando la clase de documentos que han de servir o se puedan emplear para ciertos actos y operaciones, indica bien a las claras, si no se ha de entender que sirven todos sin distinción, que encomienda al Reglamento la labor de deshacer la vaguedad y de precisar lo que dejó solamente indicado. En virtud del artículo 56 de la ley Hipotecaria, la anotación preventiva de legado podrá hacerse mediante *convenio* entre las partes. La ley no dice más que *convenio*, y pasa en silencio las formalidades con que haya de celebrarse, la clase de documento que es preciso utilizar para ello, y hasta si es o no suficiente, al efecto, que el convenio se haya concertado de palabra. Todo esto lo dilucida el artículo 107 del Reglamento, pues por él ya sabemos que se llegará al resultado apetecido de obtener la anotación del legado, presentando, con otros documentos, una solicitud firmada por el legatario y por el heredero donde se pida la extensión del indicado asiento y se señalen, de común voluntad, los bienes que hayan de ser afectados por él.

El acreedor refaccionario podrá exigir anotación preventiva sobre la finca refaccionada por las cantidades que de una vez o sucesivamente anticipase, presentando el contrato que en *cualquiera forma legal* haya celebrado con el deudor. Así está concebido el artículo 59 de la ley Hipotecaria: atendiendo a esto no sabemos otra cosa sino que el contrato que ha de producir el asiento a favor del acreedor puede revestir cualquiera forma, siempre que sea legal. Este adjetivo corresponde al sustantivo ley: la ley que habla así es nada menos ni nada más que la Hipotecaria, esa ley a quien los que no opinan como yo consideran del todo reluciente a la admisión de los documentos privados; esa ley en cuyo artículo 3.º se sienta la regla general de que los títulos que pretendan entrar en sus dominios han de estar consignados en escrituras, en ejecutorias o en documentos auténticos, y, por consiguiente, que esa *forma legal* que exige como condición *sine qua non*, tendría forzosamente que acomodarse a lo que en esa regla se dispone, porque es del todo insostenible que la ley Hipotecaria haya querido referirse a

otra ley que no fuera ella misma. Es verdad que en los artículos 2.º y 3.º no se mientan las anotaciones preventivas, y que, por lo tanto, están fuera de la ley, pero la deleznable objeción que fundada en esto se nos presentase toparía con la dificultad de los embargos, por ejemplo, que no pueden anotarse a la vista de cualquier papel y en cualquiera forma. Las palabras del artículo 59 *cualquiera forma legal* deberían entenderse, si no nos apartamos de la lógica, como si dijeran *cualquiera forma* de las que esta ley enumera en el artículo 3.º, porque es el único lugar en toda ella donde se prescriben formas para los documentos que pretendan ingresar en el Registro. Era indispensable que la locución «*en cualquiera forma legal*» se explicase, y el Reglamento, sin extralimitarse de su genuina misión, desvaneció en su artículo III todas las dudas que de las palabras de la ley pudieran originarse, declarando que la anotación de crédito refaccionario podrá obtenerse en virtud de contrato privado por escrito.

No se puede decir que los artículos citados del Reglamento derogaron o alteraron sustancialmente los de la ley con los cuales tienen relación, sino que los explican, los completan o los aclaran; y eso mismo, ni más ni menos, hace el artículo 87 objeto de las presentes consideraciones, respecto al artículo 20 de la ley. En éste, lo mismo en la redacción con que aparece actualmente que en las que se le dieron en las distintas reformas que ha venido sufriendo, no se mientan, ni una sola vez, en el lugar que ahora nos importa, los documentos públicos: sólo se dice *documentos fehacientes*, *'documentos fehacientes* y *documentos fehacientes*. Perdóneseme que lo consigne tres veces, como si en lugar de escribir estuviera hablando, con la vehemencia que corresponde a la obstinación, demostrada por los disconformes, en no dar importancia a estas palabras, en no querer ver la necesidad de que un Reglamento las explicase, ya que de suyo no significan nada o significan muy poco, como tengo la inmodestia de creer que dejé demostrado en la primera parte de mi humilde trabajo. Todos los documentos públicos, dijimos entonces, son fehacientes, pero no todos los fehacientes son públicos; y poseídos de esta incontestable doctrina, los autores del Reglamento consideraron conveniente declarar que, para los efectos que ahora nos importan del artículo 20 de la ley, se estiman fehacientes los documentos privados antiguos de fecha cierta, siempre,

por supuesto, aunque no lo diga, que reúnan las circunstancias esenciales de la adquisición.

Si el Reglamento derogó la ley al permitir que lo que ella llamó *convenio* se pudiese consignar en una simple solicitud; o al declarar que la *forma legal* exigida por la misma ley puede existir en un documento privado, también el artículo 87, lo confesamos paladinamente, está incurso en la grave falta de transgresión a un precepto sagrado; pero si los artículos aludidos en primer lugar no faltaron a la buena doctrina y no salieron de sus justos límites, como todo lo hace presumir, el 87 del Reglamento tampoco metió la hoz en mies ajena, sino que procedió con irreprochable competencia al declarar que en esa categoría de documentos fehacientes, esfumada o *flou*, como ahora dicen los galiparlistas, están comprendidos, para los efectos del artículo 20, ciertos documentos privados.

Todos los Registradores, y yo el primero, hemos perdido el derecho al aspaviento, y no podemos ya hacerlos por pequeña causa, como ésta en que nos estamos ocupando, después de haber dejado pasar sin ostensible protesta, y después que dimos y seguimos dando cumplimiento, aunque a regañadientes, porque nos perjudica, nos molesta y nos intranquiliza, al artículo 508 del Reglamento, pues lo que en él se establece es absolutamente, palmariamente opuesto al claro y beneficioso precepto del artículo 401 de la ley Hipotecaria. La ley ha querido y mandó con palabras de inequívoco alcance que todos esos gravámenes y cargas procedentes de la antigua contaduría mencionados en el Registro moderno no produzcan efecto contra tercero si dentro del plazo marcado no se trasladan, salvo cuando hayan sido objeto de inscripción especial y separada. El Reglamento, sin pararse en barras, echa por tierra o barrena gravemente el sabio mandato legal, disponiendo que esos cadáveres insepultos que sólo hieden y no tienen vida, vuelvan a ella y se perpetúen en cuanto se les miente en los títulos inscritos en el Registro.

Por vía de recapitulación a todo lo expuesto en la primera y en la segunda parte del presente estudio, hago notar que he demostrado, o por lo menos así lo creo yo, lo siguiente: 1.º Una resolución del Centro directivo declara que los documentos *fehacientes* antiguos que, según el artículo 20 de la Ley, puedan servir de

base a la inscripción de otros modernos, son inscribibles por sí mismos. 2.º Por disposición expresa del artículo 87 del Reglamento, entre los documentos *fehacientes* que suplen la previa inscripción de otros, se comprenden los privados de fecha antigua y cierta, conforme al artículo 1.227 del Código civil. 3.º A los documentos privados que sirven de primer eslabón en la cadena registral, no hay razón para negarles la autoinscriptibilidad que la Dirección general reconoció a los públicos. 4.º El Reglamento ha querido y ha podido permitir esa inscriptibilidad sin incurrir por ello en transgresión alguna de la ley, porque el artículo 3.º de la Hipotecaria no contiene una regla absoluta, sino tan sólo general, que, como todas las de su clase, admiten excepciones. La misma ley, sin dañar ni producir extrañeza en nadie, abre más de una brecha, que dejo indicadas, en la dureza y rigidez que injustamente se le atribuye. 5.º En muchos casos, de los cuales presento sólo dos por no cansar al que esto lea y por ahorrarme el trabajo de la rebusca, alude la ley a documentos, sin explicar de qué clase han de ser, y el Reglamento, por sí y ante sí, dispone que no es preciso que sean públicos, y todo el mundo los utiliza, y no ha habido, que yo sepa, Registrador alguno que sintiera escrúpulos o desasosiego por tomar razón de ellos en los libros cuya custodia les está encomendada; y 6.º Que los que no se han erizado ante la manifiesta alteración que el artículo 508 del Reglamento introdujo en el 401 de la ley están expuestos a que se tache de farisaica la indignación que al parecer despierta en ellos la parvidad de materia que con tanta convicción como falta de habilidad he intentado defender.

No aspiro, ya lo he dicho, y hasta no lo deseé, a transmitir a los compañeros mi convicción, que quizá sea, y por lo visto es, desacertada. Así, con la tranquilidad de no haber engañado a nadie, me será más llevadero que se me compare con aquel artista coreográfico del cuento, que después de bailar y bailar hasta caer reventado en el escenario, no logró dar gusto al público.

FÉLIX ALVAREZ CASCOS,

Registrador de la Propiedad.