

REVISTA CRÍTICA
DE
DERECHO INMOBILIARIO

DEDICADA, EN GENERAL, AL ESTUDIO DEL ORDENAMIENTO CIVIL Y ESPECIALMENTE AL RÉGIMEN HIPOTECARIO

Año VIII

Diciembre de 1932

Núm. 96

Inscripción de documentos privados ^(*)

(Continuación.)

En esencia, este precepto exige, para la inscripción de un título, la inscripción previa o anterior a nombre del transmitente, partiendo así imperiosamente de que toda inscripción sea derivada de otra, que a su vez lo es de la anterior, y, además, que no se haya interpuesto entre ambos otra que lo impida (artículo 17 de la Ley). En este camino habrá de llegar, necesariamente, a encontrar una inscripción primera a inscribir que no procediera de otra; en rigor, esa inscripción primera sólo podría ser la producida por la información de posesión o por el expediente de dominio. Mas rompe esta rigidez de principios y admite una clase especial de inscripciones en las que puede tener lugar el juego de toda la Ley, que es juego de inscripciones derivadas o de efectos en favor de ellas, por haberse fundado en la anterior. Y esta clase aparece formada por las inscripciones que, originando un primer asiento del Registro nuevo, se fundan en un título anterior a 1909.

No es difícil ver en este precepto la influencia, como arrastre de ideas, en la forma confusa con que las anteriores actúan sobre las nuevas en la elaboración del Derecho, de aquellos preceptos referentes al traslado de los asientos de los oficios, y de aquel embrionario artículo 20 de la ley d 1869, cuyo sentido quedó observado por vosotros.

Parecerá evidente que con esto retrocedemos a aquel período

(*) Véase el número anterior.

de tiempo en que se dió entrada en el Registro nuevo a toda la titulación anterior, que, en definitiva, constituía una débil prueba de certeza jurídica. Examinemos, antes de sacar conclusión alguna, el alcance del artículo 20.

La inscripción que a su amparo se practica, basándose en los títulos anteriores, no ha exigido la previa inscripción primera de éstos, sin embargo de lo cual actúa como derivada pasados dos años de su fecha, a los efectos de hacerse firme e inatacable en aquel contenido derivado del de los títulos en que se fundó. Es decir, que el título hace las veces de inscripción primera.

Si observamos ahora que de ese título se mencionan las circunstancias esenciales, veremos en esa mención el embrión de una verdadera inscripción primera.

Pero concebida la inscripción primera como la existente en la mención de circunstancias, no tenemos que ocuparnos de determinar sus efectos especiales e independientes de la inscripción derivada de esa mención o título, puesto que esa independencia no existe. Ha de estar unida a ella; no cabe separación entre ambas; forma parte del cuerpo de la misma. Es ella misma.

Recoge la Ley, por este medio científico y hábil, las dos ideas siguientes: «la inscripción primera no es nada por sí sola en el sistema moderno, sino en orden a facilitar y posibilitar la actuación de la inscripción derivada», y «la inscripción derivada opera sobre la inscripción de que se deriva, vivificándola y confirmándola, pero sólo en beneficio de la derivada». Y las impone y logra exigiendo un solo asiento comprensivo de los elementos necesarios para la aplicación del sistema. Une ambos extremos, porque en esencia son uno sólo. Hace inconcebible la doble inscripción—en dos asientos diferentes—, porque el primero no puede tener utilidad ni vida más que en función del segundo.

Relaja el principio de que la primera inscripción ha de tener las garantías precisas de veracidad para que sobre ella opere la derivada y sirva de cabeza al sistema; pero, en definitiva, con ello sólo reproduce el fallo que dictó la ley de 1861 al mismo problema y que ha servido de base al Registro moderno.

Si, pues, no pretendemos alterarlo mejorándolo, nos conformaremos con que el artículo 20 no ofrezca menores garantías de seguridad que el sistema de Registro e inscripción de las leyes

de 1861 y 1869, con arreglo al cual se halla inscrita la mejor parte de la propiedad nacional.

Pues bien : ese resultado ofrece el artículo 20 de la ley de 1909. Su espíritu y trayectoria pueden, tal vez, concretarse como sigue : El sistema hipotecario moderno opera sobre la inscripción de que se deriva otra (inscripción previa, que puede ser, en algún caso, inscripción primera), haciéndola inatacable ; pero este efecto se produce únicamente en beneficio de la inscripción derivada. Aplicado el principio a la inscripción basada en títulos antiguos del artículo 20, con la salvedad de que durante un período de dos años se suspenden esos efectos, no habrá perturbación ni perjuicio para nadie ; todo el que tenga interés en rechazar la inscripción, podrá hacerlo en ese plazo, y si no lo efectúa, podremos presumir que no existe interés contrario, o sea que el título antiguo reflejaba la realidad jurídica ; si se impugna el asiento, se habrá restablecido la realidad jurídica, sin mengua para nadie y en beneficio social. Actúa el precepto legal de acicate de inscripción y de purificación del Registro.

Se afirmará, en contrario, que puede ser ignorada la inscripción derivada por un extraño, al que, transcurridos los dos años, perjudique en sus derechos, desvaneciéndolos ante el juego del sistema : a), cuando el derecho inscrito no actúe materialmente sobre el suyo ; v. gr. : una hipoteca que gravase el dominio transmitido como libre, por no constar el gravamen en el título antiguo. Ciertamente ; mas no estimamos razón suficiente para rechazarlo ; y b), cuando el adquirente, durante esos dos años, no ejercite su derecho—el dominio adquirido por compra—, para evitar que el verdadero dueño impugne la inscripción del comprador y el título falso del vendedor en ese período de tiempo en que no es firme. Estaremos ante un caso de mala fe, previsto actualmente en el sistema. Será evidente la mala fe del comprador porque inscrito su título de compra al mismo tiempo que el falso del vendedor (título antiguo) se ha mencionado, su conducta (inejercicio del dominio durante dos años) la presupone cumplidamente.

No afirmaríamos lo mismo si el título anterior pudiera inscribirse por sí solo como en las leyes anteriores, pues en este caso, lograda la inscripción por el no dueño (o dueño que vendió su dominio antes) y dejados transcurrir los dos años, vendería la

finca a un comprador de buena fe, con irreparable perjuicio para el verdadero dueño.

Vista la cuestión en esta forma, aceptaremos el contenido del artículo que examinamos; para su desenvolvimiento, preguntaremos: El título anterior a 1909, ¿deberá ser necesariamente un documento público o bastará que sea un documento privado?

Indudablemente, el documento público ofrece más garantías de certeza que el privado. Sabemos que aquél nos informa de la capacidad de los otorgantes, de su identidad, etc., además de su autenticidad. Sabemos igualmente que aquél razonamiento que justificaba la inscripción primera de documentos privados (ser suficientes para provocar asientos en los libros antiguos, que podían ser trasladados a los modernos) pierde toda su fuerza desde el momento que en adelante no tendrán acceso al Registro nuevo los asientos de los oficios de hipotecas. Por todo lo cual podemos inclinarnos resueltamente por la sola admisión de documentos públicos.

También es cierto que el legislador desea facilitar la inscripción dando entrada a la documentación privada, procurando subsanar sus deficiencias más lógicamente suponibles, o sea su falta de autenticidad, mediante exigir los requisitos que el Código civil señala a los mismos para hacer fe en juicio en cuanto a su fecha, si bien ahora resulten deficientes, porque la muerte de uno de sus firmantes presupone que el contrato fué anterior, pero no impide que la firma—desconocida—sea puesta por un extraño, falseándola, después de tal fallecimiento, con fecha anterior; y que, decidiéndose por la admisión, desenvuelve la materia en el artículo 87 del Reglamento, párrafo segundo y siguientes.

Tan sólo una consideración nos mueve a no censurar el criterio legal: la suspensión de efectos durante dos años, que permitirá a todo perjudicado la impugnación de la inscripción y la defensa de su derecho. No; no es fácil, con esta suspensión de efectos, que se pretenda utilizar el Registro con fines reprobables. Propugnaríamos, en cambio, por que se exigiera la legitimación notarial o el cotejo judicial de la firma del otorgante fallecido, si en tal fallecimiento había de basarse la presunción de autenticidad.

Ahora bien: a poco de publicarse la ley de 1909, el culto Registrador de la Propiedad D. Félix Alvarez Cascos aboga por la

inscripción de los documentos públicos anteriores a su fecha, por sí solos, es decir, sin la compañía del documento posterior de que sean sólo menciones de circunstancias hechas en el mismo asiento, a que les reduce el artículo 20.

Eleva la categoría accesoria de ellos hasta darles fuerza suficiente para provocar por sí solos una inscripción no fundada más que en sí misma, nacida de sí misma, sin apoyo de otra anterior ni de un título anterior, ni con motivo de otro título e inscripción posterior. Queda así planteado netamente el problema de las inscripciones primeras, que creímos definitivamente desaparecido.

Ante él nos proponemos únicamente que se examine y resuelva sistemáticamente, prescindiendo de la argumentación basada en la letra de la Ley y de su interpretación gramatical, exclusivamente. Y, concretando, que se determinen exactamente los efectos de las inscripciones primeras y los de las derivadas que en ellas se funden. Antes de ello, no podremos admitir su inscripción, a menos que no nos asuste volver a la confusión y empirismo de tiempos pasados.

No obstante lo expresado, que parece evidente, dice la Resolución de 30 de Diciembre de 1909, decidiendo una consulta del Registrador de Caravaca: «Considerando: Que ha de admitirse igualmente que si los documentos fehacientes anteriores a primero de Enero del corriente año pueden servir de base para la inscripción de los otorgados con posterioridad, pueden también por sí solos tener acceso a los libros del Registro, o, lo que es lo mismo, que los documentos relativos al dominio de los inmuebles o derechos reales otorgados con anterioridad a la expresada fecha son también inscribibles a favor del que está facultado para transferir, aunque éste no transfiera dicho dominio, pues no hay razón para hacer depender su inscripción del hecho de que los inmuebles o derechos reales a que los mismos se refieran sean objeto de transmisión o gravamen, efectuados con posterioridad a aquella fecha, toda vez que esta circunstancia accidental no puede determinar por sí sola la concesión de tal derecho, sino que el motivo originario del mismo, o sea el establecer un punto de partida en el Registro al propietario cuyos títulos no han podido tener ingreso en el mismo por falta de previa inscripción, existe tanto en uno como en otro caso.» Consecuentemente, decide su inscripción por sí so-

los; sin embargo, la letra y el espíritu de la Ley eran lo suficientemente claros para deducir que los documentos fehacientes—públicos o privados—no podían provocar una inscripción especial por sí mismos, puesto que los mencionaba para regularlos en el solo caso de acompañar al documento posterior inscribible.

Es más profunda la diferencia de la que muestra la Resolución; aquella inscripción única del artículo 20, en que coinciden la mención del título antiguo y la inscripción del moderno, es un arbitrio ingenioso y científico para lograr que, gozando ésta a su favor de todos los efectos que la Ley señala a las inscripciones derivadas—una vez transcurridos dos años—, no produzca la mención del título antiguo perturbación jurídica alguna, mediante asignar a éste un solo efecto o función: servir de base a la derivada para el juego total del sistema, sin que pueda tener vida registral posible con independencia de la inscripción derivada.

Por el contrario, la inscripción primera especial, que admite por sí misma, es un concepto nuevo que requiere la inmediata determinación de su actuación en la vida jurídica. Preguntaremos: ¿Cuáles son sus efectos? Para responder a esta interrogación no es suficiente la argumentación de la citada Resolución.

El artículo 87 del Reglamento vigente plantea definitivamente la cuestión: «Podrán inscribirse sin el requisito de la previa inscripción: 1.º Los documentos comprendidos en el artículo 3.º de la ley anteriores al 1.º de Enero de 1909, aunque el derecho respectivo no conste en ningún otro documento. 2.º Los otorgados desde 1.º de Enero de 1909, siempre que el transmitente justifique con documentos fehacientes la adquisición anterior a dicha fecha de la finca o derecho que se trate de inscribir.»

Art. 90. «La limitación de dos años consignada en el párrafo cuarto del artículo 20 de la ley de 1 de Enero de 1909, no alcanzará a las inscripciones que se practiquen en virtud de los documentos anteriores a 1 de Enero de 1863.»

Con arreglo a estos artículos se producirán las siguientes clases de inscripciones: 1.º, inscripciones con mención previa o de documentos posteriores a 1909 que se funden en títulos anteriores, subdivididos en dos grupos: a), cuando los títulos antiguos que se acompañan y mencionan son anteriores a 1863, los

cuales se hacen inatacables desde su fecha, sin aplazamiento de dos años, *en todo aquello en que se han fundado en el título antiguo* (¿tanto si son documentos públicos como privados? Nos inclinamos por la afirmación); y b), cuando los títulos antiguos son posteriores a 1863 y anteriores a 1909, cuyos efectos de inatacabilidad se suspenden dos años, durante los cuales pueden impugnarse, *en cuanto se basaron en el título antiguo* (luego veremos el alcance de la expresión subrayada); 2.º, inscripciones primeras propiamente tales o sin mención previa, que serán las siguientes: a), las de documentos públicos anteriores a 1863; b), las de documentos públicos posteriores a 1863 y anteriores a 1909.

Veamos los efectos específicos de esta segunda clase de inscripciones antes de que de ellas nazca la inscripción derivada. Desde luego no puede aplicarse el principio típico de las inscripciones derivadas por el cual éstas se hacen inatacables en el contenido derivado de la inscripción anterior, porque la misma no existe. En sustitución de este efecto podría ordenarse la inatacabilidad íntegra de su contenido, con presunción de realidad *juris et de jure*, pero su sola enunciación provoca en nosotros su repulsa inmediata.

Art. 17. Quiere decir que, inscrito un título, y derivado de él otro, e inscrito, ya no podrá inscribirse el derecho transmitido por el primer titular a un extraño antes de la transmisión al titular derivado, es decir, que esta inscripción derivada, que en realidad debiera ser nula, queda inatacable por haberse inscrito antes que el título verdadero, basándose esta conclusión en el principio de publicidad, que impone como cierto, con presunción *juris et de jure*, el contenido del Registro en favor de la inscripción derivada.

No lo estimamos aplicable a las inscripciones primeras; ciertamente podremos sostener que, impidiendo la inscripción de todo título anterior a ellas, habremos aplicado el artículo 17. Pero si a ello no añadimos que no podrá impugnarse la inscripción para, anulada, inscribir el título contradictorio, que es en realidad lo que el artículo 17 expresa, sólo lo habremos aplicado en la letra, mal interpretada; y si, por el contrario, consignáramos la imposibilidad de impugnación, haríamos una declaración de pre-

sunción de realidad *juris et de jure* de su total contenido, que antes hemos rechazado.

Arts. 34, 36 y 37. Su sola lectura demuestra su aplicación exclusiva a las inscripciones derivadas. Pues la ley Hipotecaria no es más que los anteriores artículos, en esencia. Podemos afirmar, por lo tanto, que la ley ha sido dictada con la vista fija en las inscripciones derivadas, desconociendo, u olvidando, las primeras (a nuestro juicio, rechazándolas, pese a la Resolución citada, que es la que realmente las crea huérfanas de regulación).

Arts. 393 y 400. ¿Impedirán las informaciones de posesión? ¿Dificultarán en los términos del artículo 503 del Reglamento, los expedientes de dominio? En todo caso se presentará una inscripción primera frente a otras, también primeras.

Art. 41. ¿Tendrá a su favor la presunción de posesión? Si su fundamento es que tan sólo la propiedad confiere el derecho a la posesión, tendremos una presunción—de posesión—, edificada sobre otra presunción—de dominio—, formando un cuerpo demasiado débil para sustentar el peso del artículo 41.

Por lo tanto, a nuestro juicio, la inscripción primera del título antiguo no debe surtir efecto sustantivo alguno para su titular, sirviendo únicamente para actuar de base de la inscripción posterior y para que sobre ella puedan aplicarse los efectos que el sistema hipotecario señala a las derivadas.

Pues bien, si estos efectos se producen con el sistema de la mención previa, ¿para qué admitir la especial primera por sí sola? Se replicará: sí, en definitiva, ésta es un asiento sin efecto, que tiene la ventaja de publicar un derecho, sin perjuicio para nadie, no debe rechazarse.

Antes de responder veamos si la afirmación de que no causa perjuicio es cierta; para ello examinemos los efectos de las inscripciones derivadas que se basan en esas primeras, en sus diversas clases.

1.º Inscripción derivada de una inscripción primera de un título anterior a 1863.

Tornará, según sabemos, a su favor, el contenido de esa inscripción—primera—en que se basó.

¿Se aplazará este efecto durante el período de dos años, por analogía con el párrafo 4.º del artículo 20?, o ¿surtirá efecto en

el momento de la inscripción, por analogía con el artículo 90 del Reglamento?

2.º Inscripción derivada de una inscripción primera de un título posterior a 1863 y anterior a 1909.

Tomará a su favor el contenido de la inscripción—primera—en que se basó.

¿Se aplazará este efecto durante dos años? (Por analogía con el mismo párrafo 4.º, ya que el artículo 90 del Reglamento es inaplicable.)

Si respondemos negativamente, caeremos en el peligroso error de hacer directa e inmediatamente inatacable un título poco firme para la garantía del orden social, por aplicarse el juego del sistema sin aquel aplazamiento en que veíamos la única garantía de justicia y paz.

Si respondemos afirmativamente, surgirá inmediatamente otra interrogación: Estos dos años, ¿serán contados a partir de la fecha de la inscripción primera, o desde la fecha de la derivada?

Si desde ésta, para nada especial ha servido la inscripción primera; si desde aquélla, nos exponemos a graves consecuencias. pues bastará que quien fué dueño de la finca, que después vendió, inscriba su título caducado por transferencia y deje transcurrir dos años desde la fecha de la inscripción para que la nueva venta, falsa, que realice sea para el inscribiente comprador un título inatacable. Y así como en el mismo caso de venta por el no dueño, en las inscripciones de mención previa, vimos que habría que suponer mala fe en el comprador que no ejercitase su derecho durante los dos años, ahora no podremos suponer esa mala fe en el comprador, y, en consecuencia, será irreparable el perjuicio sufrido por el verdadero dueño.

Véase cómo quedan en disposición de cometer este despojo cuantos se han sucedido en el dominio desde tiempo inmemorial hasta 1909, cualquiera de los cuales, mediante la inscripción de su título caducado, puede cometerlo.

No podemos por menos de mostrar aquí la extrañeza que nos produce el artículo 90 del Reglamento, que considera preferentes los títulos más antiguos para la presunción de su veracidad, cuando la razón natural nos dice que cuanto más remota sea su fecha es más fundada la presunción de que desde ella hasta la presente

haya tenido lugar una transmisión que haya privado del dominio a aquel titular antiguo.

Como resultado de este examen, es posible afirmar que la admisión de inscripciones especiales de documentos públicos anteriores a 1909 por sí solos no es inocua actualmente, porque produce una confusión extrema en el orden jurídico, por carencia de reglas concretas.

Continuando, llegamos a la reforma Estévez del artículo 20, en 1922, por la que queda redactado así: «No obstante, podrán inscribirse sin dicho requisito los documentos anteriores a primero de Enero de 1922, 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 estuviese inscrito el mismo derecho a favor de otra persona; pero en el asiento solicitado se expresarán las circunstancias esenciales de tal adquisición, tomadas de los documentos necesarios al efecto.»

Por último, la reforma Feced traslada la fecha a 1932.

Pues bien: el mismo D. Félix Alvarez Cascos inicia, y casi diríamos que agota, la argumentación para demostrar que los documentos privados fehacientes deben producir por sí solos inscripciones primeras.

En nuestra opinión, la letra de la Ley es contraria a ello, pero creemos que, admitida la virtualidad de los documentos públicos para producir inscripciones primeras, no podrán ser rechazados los documentos privados fehacientes. Nos induce a esta creencia la siguiente argumentación: Si, no obstante la letra de las disposiciones legales, se admitió la inscripción primera producida por los documentos públicos, por la razón de ser fehacientes, unida a los razonamientos de la Resolución de 1909, siendo fehacientes los documentos privados que reúnan las condiciones del artículo 87 del Reglamento y, evidentemente, aplicables a los mismos los razonamientos de la citada Resolución, deben estimarse suficientes para provocar inscripciones primeras por sí solos.

Repetimos que nuestra opinión es contraria a la admisión de inscripciones primeras por sí solas, no sólo las producidas por medio de documentos privados, sino también por documentos públicos; y que tan sólo aspiramos a que la discusión entablada se

contraiga a los principios del sistema hipotecario aplicables a la cuestión, confiando en que si vence el criterio de la inscripción de los documentos privados, se concreten sus efectos y se aproveche la ocasión para hacer lo mismo respecto de los documentos públicos ya admitidos legalmente a tal fin.

Antes de terminar, observaremos que el sistema adoptado por el artículo 20, a juzgar por las sucesivas alteraciones de fechas, dictadas a fin de facilitar su aplicación, ha funcionado a satisfacción del legislador, y en este orden de consideraciones habrá tal vez que pensar en darle estado permanente buscando su fundamento, más que en las fechas de aplicación, en su esencia misma. En este caso, no hallamos inconveniente apreciable para redactarlo así: «No obstante, podrán inscribirse sin dicho requisito los documentos otorgados por personas que hubieren adquirido el derecho sobre los mismos bienes *con anterioridad a la fecha del título presentado a inscripción*, siempre que justifiquen su adquisición con documentos públicos o privados fehacientes y no estuviere inscrito el mismo derecho a favor de otra persona; pero en el asiento solicitado se expresarán las circunstancias esenciales de tal adquisición, tomándola de los documentos necesarios al efecto.

Estas inscripciones no surtirán efecto contra tercero hasta después de transcurridos dos años, contados desde la fecha en que fueren hechas» (o exigiendo al título fehaciente una antigüedad determinada; v. gr., diez o menos años).

Claro está que utilizamos la terminología legal únicamente para mayor claridad, de momento.

Nosotros nunca emplearíamos el concepto de *tercero* para establecer la idea que persigue la Ley, porque, entre otras razones, éste es uno de tantos casos en que carece de aptitud para expresar el propósito del legislador.

Intentaremos demostrarlo: quiere la Ley que el titular de la inscripción hecha basándose en un título anterior no inscrito, no pueda, durante el plazo de dos años, hacer valer a su favor los beneficios que la Ley atribuye a las inscripciones derivadas, que no son otros que recoger a su favor el contenido de dicho título en que se basó, y, en consecuencia, que el verdadero dueño de la finca, o un acreedor hipotecario, puedan pedir la nulidad de la venta, o la inscripción de la afección hipotecaria, invocando no

ser cierto el contenido del título antiguo al tiempo en que sirvió de base a la inscripción y la suspensión de efectos durante dos años. Pero nada más. La Ley quiere también, seguramente, que si ese adquirente inscrito transmite su derecho, primero a un comprador que no inscribe su compra, y luego otro comprador que la inscribe, este inscribiente no pueda ser perturbado en su adquisición por el que compró antes y no inscribió, o verdadero dueño; y quiere también que si el inscribiente primero hipotecó la finca, sin que el acreedor se cuidara de inscribir la hipoteca, y después—también dentro de los dos años—vendió la finca como libre, no puede exigirse a este comprador que tenga por gravada con la hipoteca la finca que adquirió como libre, fundándose en el Registro.

Suponemos que este es el espíritu de la Ley, contra la opinión del Sr. López de Haro (*Revista de Derecho Privado*, número 187). Sin embargo, la redacción del artículo 20, párrafo 4.º, autoriza a creer que el comprador despojado por la segunda venta, así como el acreedor hipotecario, que no inscribieron, podrán sostener que sus derechos respectivos subsisten, no obstante la inscripción de compra posterior, hecha dentro de los dos años de la fecha de la inscripción de compra al titular antiguo, utilizando para su defensa el mismo apartado 4.º, en cuanto establece que estas inscripciones (inscripción al amparo del artículo 20) *no surten efectos contra terceros*. Les bastará añadir, para completar la argumentación, que uno y otro tenían el carácter de tercero, según el artículo 27 de la Ley. Y si prefieren sostener que el segundo comprador, que inscribió su título de compra, es tercero, con arreglo al artículo 23 de la Ley, llegarán al mismo resultado sosteniendo que el transmitente (que inscribió su derecho al amparo del artículo 20) tenía a su favor un título inscrito *cuyos efectos estaban en suspenso durante dos años*, respecto al tercero, o adquirente que pretende perjudicarles con su inscripción.

Pretendiendo evitar estas confusiones, intentaríamos expresar concisamente las siguientes ideas: «Las inscripciones del artículo 20, transcurridos dos años desde su fecha, acreditarán, con presunción *juris et de jure*, la preexistencia e integridad del derecho en el transmitente del mismo, en virtud de título anterior (o en virtud del título anterior en diez o menos años, según el criterio

que se acepte), en beneficio de su inscripción y de las posteriores que de ella se deriven.

«Durante el plazo de dos años podrá ejercitar sus derechos y acciones en perjuicio de dicha inscripción y, por lo tanto, de sus derivadas; igualmente, todo aquel perjudicado que pruebe que el título en que se basó no reflejaba la realidad jurídica en el momento en que le sirvió de base, restableciendo esta realidad mediante la inscripción de sus derechos.»

Los restantes efectos de las inscripciones a que nos referimos quedarían determinadas al señalar los efectos de las inscripciones que se derivasen de ellas.

«Las inscripciones derivadas de las inscripciones especiales hechas al amparo del artículo 20, y todas las que a su vez se derivan de aquéllas, quedarán afectas, durante el plazo de dos años desde la fecha de dichas inscripciones especiales, a lo preceptuado en las reglas anteriores.»

«Estas inscripciones no tendrán más limitación que la anterior, respecto del juego del sistema hipotecario, y, por lo tanto, acreditarán a su favor—aunque se hayan practicado durante el plazo de dos años desde la inscripción especial del art. 20—la preexistencia del derecho en el transferente y la integridad de tal derecho en los términos que aparezca de la inscripción a favor del mismo, la cual no podrá impugnarse en perjuicio de la derivada más que fundándose en que al tiempo de practicarse no reflejaba la realidad jurídica el título antiguo en que se basó y únicamente por quien tiene ese derecho, a tenor de las reglas anteriores, pero nunca porque posteriormente hubiese el titular de la inscripción especial realizado actos de transmisión o gravamen no inscritos, contrarios a la inscripción derivada, aun siendo anteriores a la fecha de esta inscripción.»

A. (título antiguo) vende a B. (inscripción del artículo 20).

Durante el plazo de dos años podrá impugnarse la venta e inscripción, fundándose en que A. no era dueño al realizarla, aunque B. haya vendido la finca a C. y éste haya inscrito.

A. vende a B.; B. vende a C., sin inscripción; B. vende a D., que inscribe; C. no podrá impugnar la venta a D. ni atacar su inscripción, háyase ésta realizado antes o después de los dos años desde la inscripción de la venta de A. a B.

Para terminar, haremos notar que en estas fórmulas no incluimos, entre los efectos de la inscripción del artículo 20, la imposibilidad de impugnarla por causas privativas del mismo contrato inscrito; v. gr.: la ilicitud de su causa. En un sistema científico como el español—bien interpretado—, estas causas de nulidad podrán ejercitarse siempre—antes o después de los dos años—si no se ha interpuesto una inscripción derivada que lo impida, en virtud del principio de publicidad. Y no podrán ejercitarse—ni antes, ni después de los dos años—si se interpone una inscripción derivada. A. (título antiguo) vende a B. (inscripción del artículo 20).

En todo momento, antes o después de los dos años, podrá impugnarse la venta por causas que no sean la falta del dominio de A. al tiempo de la venta; v. gr.: falta de capacidad de A. o de B.; causa ilícita de la venta, etc. Sin embargo, si B. vende a C.—antes o después de los dos años—, la inscripción a favor de C. impide la impugnación del título e inscripción de B., por aquellas causas.

Pero el desenvolvimiento de esta idea excedería del límite señalado a este trabajo.

JOSÉ URIARTE BERASÁTEGUI,

Notario.