

REVISTA CRÍTICA
DE
DERECHO INMOBILIARIO

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

Año VIII

Noviembre de 1932

Núm. 95

Inscripción de documentos privados

El examen del proceso de la inscripción de los documentos privados en el Registro de la Propiedad muestra, en primer término, su punto de entronque con los principios, bases y fundamentos del sistema hipotecario, con lo cual adquiere profundidad insospechada, y sirve al mismo tiempo para hacer resaltar la confusión que en el mismo sistema ha producido—reflejada ahora en la cuestión de que nos ocupamos—el empleo de las frases consagradas, «inscripción previa», «tracto sucesivo», «efectos respecto de tercero» y tantas otras, que han venido dificultando la formación de un concepto claro y definido del sistema inmobiliario registral.

Huyendo de caer en el error que señalamos, intentaremos analizar dicho proceso basándonos en ideas por nosotros expuestas en trabajos anteriores.

Las que por el momento nos interesa reproducir son las siguientes:

1.^a Todo el juego registral inmobiliario reseponde a un solo anhelo: lograr la seguridad y firmeza de la contratación inmobiliaria, utilizando para ello, dentro de la equidad y de la técnica, el mecanismo del Registro.

2.^a Se ha dictado con tal fin una ley (hipotecaria), en la que se ha puesto en juego un concepto relativo—tercero—como eje de la misma; y siendo este concepto de tercero un término de relación cuyo significado se concreta mediante la determinación de los efectos de la misma ley, resulta convertido el concepto de tercero

en un concepto *clave*, y toda la ley Hipotecaria, en una ley con *clave*.

3.^a Prescindiendo de ella, se observa que los principios del sistema hipotecario se vivifican y actúan partiendo, como elementos necesarios, de dos inscripciones, sobre las que operan, y en las que encarna el fenómeno registral específico, el juego total del sistema, de acuerdo con los principios que lo informan.

Estas inscripciones son : a) Una inscripción de la que se ha derivado otra inscripción posterior ; y b) La inscripción derivada de la anterior. La operación, escuetamente, es la siguiente : El título nuevo, que, al inscribirse, será la inscripción derivada, se ha basado en el contenido de la inscripción anterior, como reflejo fiel de la realidad jurídica (presunción de veracidad), para conocer quién era el dueño de la finca, las cargas reales de la misma, etc., etc., en la extensión que implica el principio de que el Registro refleja la realidad jurídica, agotándola.

Ahora bien : el título nuevo contiene elementos que para nada se relacionan con esa presunción de realidad que se basa en la inscripción anterior, como son la capacidad del comprador, causa del nuevo contrato, formalidades del mismo, etc., etc. Y estos elementos deben reunir las condiciones de legalidad precisas para integrar un título eficaz, pues de lo contrario, no merecerá ser inscripto ni que se aplique sobre él el sistema.

De acuerdo con lo expuesto, la función calificadora del Registrador es doble : examina, en primer término, si el título nuevo se ha basado en el contenido de la inscripción anterior, teniendo presente que el mismo se impone como única realidad, no sólo mientras no haya sido contradicho, sino también en tanto no se haya hecho constar la contradicción en el mismo Registro (he aquí el aparatoso artículo 24 de la ley), y en segundo lugar, examina si los elementos del título nuevo, que exceden de aquella presunción—capacidad, causa lícita, etc.—reúnen las condiciones que la ley exige para su eficacia jurídica.

4.^a Inscrito el título nuevo—inscripción derivada—, se produce, *por esta inscripción*, el fenómeno que examinamos. En dicho instante—no antes ni después—se hace totalmente firme e inatacable, como realidad jurídica indudable, con presunción *juris et de jure*.

el contenido de la inscripción anterior, que ha servido de base a la derivada que antes de esta inscripción derivada pudo ser contradicho, pues sólo gozaba a su favor de una presunción de veracidad *juris tantum*.

Pero esta imposibilidad de restablecer la realidad jurídica en el posible caso de no estar bien reflejada por la inscripción en que se fundó la derivada, no debe exceder del fin perseguido por el sistema hipotecario; y como éste pretende tan sólo la seguridad y firmeza del título del adquirente posterior, o sea del titular derivado, no existirá obstáculo para que aquel contenido erróneo o deficiente sea rectificado o completado, siempre que se deje a salvo el contenido de la inscripción derivada y los derechos de su titular. En algunas ocasiones impedirá esta limitación o salvedad toda actuación contradictoria de la inscripción anterior, como en el caso de que fuera vendida una finca por quien apareciera como su dueño, sin serlo. Pero en otros casos será posible aquella actuación, como si hipotecada la finca (inscripción derivada de hipoteca) por el titular dominical inscrito, se pretendiera la anulación por el verdadero dueño de la inscripción errónea del dominio, anulación que podría efectuarse, sin perjuicio de la hipoteca o inscripción derivada, que quedaría subsistente.

Por esto decíamos: «Los efectos de la inscripción (de toda inscripción) se producen en la inscripción anterior, de que se deriva, para reflejarse directamente en la derivada; son efectos de ésta y para ésta, impuestos, no obstante, en la primera.

Y decimos que son efectos de toda inscripción porque de la inscripción derivada se derivará, a su vez, otra posterior, respecto de la cual será anterior y base.

5.^a Vemos así que en toda inscripción hay elementos de dos clases o categorías, a saber: inatacables, los fundados en la inscripción anterior, y atacables, o elementos privativos del nuevo contrato; y que la invalidez de estos últimos puede producir la anulación de la misma inscripción mediante el ejercicio de las acciones correspondientes. Sólo gozan, por lo tanto, a su favor de una presunción *juris tantum*. Y que tan pronto como de esta inscripción se derive otra, queda, a su vez, firme e inatacable su contenido total, porque ha servido de base a la derivada, encadenándose en esta forma unas inscripciones a otras en una cadena, en

la que sucesivamente, todas y cada una de ellas, son derivadas de la anterior y originarias de la posterior.

Y así queda cumplido el fin del Registro.

6.^a Se precisa la necesidad de que los títulos inscribibles sean eficaces. Y en este orden del pensamiento, la ley opta por exigir la documentación pública, por ser la única que ofrece las garantías jurídicas suficientes para el pacífico desenvolvimiento del sistema registral.

Resulta ahora posible la siguiente conclusión: el sistema hipotecario de registro opera vivificando toda inscripción; pero para ello ha de existir otra inscripción anterior.

Estamos en presencia de la llamada «previa inscripción».

Y fácilmente deduciremos también esta otra conclusión: remontándonos, llegaremos a una inscripción que no proceda de otra—inscripción primera—, en la cual no podrá aplicarse el juego del sistema que hemos visto.

Llegados a este punto, podemos comenzar el examen histórico anunciado.

Haremos constar, en primer término, que, al establecerse el Registro de la Propiedad, no se planteó la cuestión en la forma expuesta. De otra parte, hubiera sido equivocado hacerlo así, pues el problema de las inscripciones primeras es mucho más complejo y amplio. Es el siguiente: Supuesto que no han de gozar las mismas de los beneficios que antes señalámos a las derivadas, sin embargo, como su contenido ha de fortalecerse hasta la inatacabilidad al conjuro de las derivadas, y han de servir, a la par, de cabeza y base a todo el orden inmobiliario nacional, es preciso que sean un reflejo fiel de la realidad, y para ello que se efectúe un a modo de proceso de comprobación de esa veracidad antes de inscribirlas. Y si nos situamos en el punto y hora en que es toda la propiedad nacional la que ha de ser inscrita por vez primera en los libros del Registro de la Propiedad (al implantarse), adquiere el problema proporciones gigantescas, en las que se diluye y desdibuja el examen parcial que hacemos, según tendremos ocasión de comprobar.

Imaginaremos, por lo tanto, el momento de la implantación del Registro de la Propiedad—años 1861 y siguientes—como aquel en que se efectúa la prueba e inscripción del estado jurídico de la

propiedad española. Y para esta gran prueba e inscripción decide el legislador apoyarse en los libros de las antiguas Contadurías de Hipotecas, y, lo que es peor, deja, al mismo tiempo, subsistentes los asientos de aquellos libros, aunque no se hagan constar en el Registro nuevo (artículo 307 del Reglamento), con lo que, en realidad, funde el Registro antiguo, de Contadurías, con el moderno, de la Propiedad, en un Registro único (si bien dividido) anormal que nos impide hablar, en puridad, de inscripción primera a la que podamos asignar sus efectos específicos, pues se proyecta sobre ella el contenido de otras anteriores, existentes en los antiguos Oficios de Hipotecas.

Añadamos a esto que el sistema registral de las Contadurías era la antítesis del Registro nuevo en sus bases: especialidad, finca, legalidad, etc.; que en el mismo existían cargas imprecisas innumerables, hipotecas tácitas, vinculaciones, fondos, asientos defectuosos; que los efectos de sus asientos eran dispares de los de las inscripciones del nuevo; que, en una palabra, reflejaban el mismo estado antijurídico de la propiedad inmobiliaria nacional, y tendremos así mostrada la imposibilidad de la empresa iniciada, comprendidos sus retardos, vacilaciones y fracasos, explicadas sus confusiones, titubeos y contradicciones, su desorientación, en suma, que convierten aquel período de tiempo en un caos jurídico, del que apenas conclusión alguna podemos deducir.

Sí observaremos que las causas principales de este caos son dos: tener vivo, proyectado en el Registro nuevo el Registro de Contadurías, en que se basa, y emplear en la ley el concepto de tercero, de imposible utilización para el servicio de las complicadas combinaciones del choque de las inscripciones antiguas con las modernas.

Sin embargo, en el desenvolvimiento de la ley es fácil hallar viva y potente la idea antes expuesta por nosotros.

Sintetizaremos, a este efecto, lo que de la misma ley nos interesa por el momento.

Escinde el legislador el tiempo en dos: tiempo anterior a 1863 y tiempo posterior a 1863; los derechos adquiridos posteriormente a 1863 no tienen acceso directo al Registro, exigiéndose para su inscripción la inscripción previa del título de adquisición o primera inscripción.

Al dividir el tiempo, ha dividido las inscripciones en dos grupos: primeras, o de títulos anteriores a 1863, y derivadas, o de títulos posteriores.

Y vemos así, claramente, la diferencia entre inscripción primera y previa, observando que de una derivada puede derivarse otra posterior, respecto de la cual será previa, por lo cual caracterizará a la primera no el ser previa—puesto que también la derivada lo será—, sino el no ser derivada de ninguna anterior.

Son inscripciones primeras, según la ley:

A) *Los asientos de dominio de las Contadurías de Hipotecas cuya última inscripción de dominio se traslada al Registro nuevo.*

Se dió carácter de realidad jurídica o presunción de realidad a los asientos antiguos, deficientes y contrarios al sistema nuevo que se trataba de implantar; y hubo de salir al paso de las inevitables dificultades inmediatas con reglas especiales: artículos 228, 365, 411, ley; 21, 12, 313, 44, Reglamento.

B) *Títulos anteriores a 1863, traslativos del dominio, presentados por primera vez al Registro nuevo.*

El artículo 389 de la ley dice: «Los que a la publicación de esta ley hayan adquirido y no inscrito bienes o derechos que, según ella, se deban inscribir, podrán inscribirlos en el término de un año.»

Y la Real orden de 20 de Febrero de 1863 aclara el precepto: «1.º Que el artículo 20 de la ley Hipotecaria sólo debe aplicarse a los títulos posteriores a la ley, y que, por consiguiente, los títulos anteriores a 1863 que se presenten al Registro para ser inscritos, con arreglo al artículo 389, deben ser inscritos sin necesidad de que se halle inscrito el anterior.»

Con lo cual quedó establecido que produjeran inscripción primera.

Parece que lo natural hubiera sido que estos títulos se presentasen a inscripción—como debió realizarse en tiempo oportuno—en los Oficios de Hipotecas, y que, una vez inscritos, se trasladara el asiento practicado al Registro moderno, con lo que nos hallaríamos en un caso de aplicación del procedimiento anterior; pero esto sería contrario al cierre material de los libros del Registro antiguo.

Y se estableció, prefiriéndolo, este sistema abreviado de inscripción primera del Registro nuevo.

La argumentación pudiera ser la siguiente: Si los asientos de los libros antiguos pueden ser trasladados al Registro moderno; si en tales libros han podido inscribirse todos los títulos anteriores a 1863, y, hecha la inscripción, ha podido ser trasladada al Registro moderno; si aquellos libros antiguos han de cerrarse; si no queremos dar efectos retroactivos a la ley, respetando los derechos ganados, será justo, económico y racional que los títulos anteriores a 1863 se inscriban directamente en el Registro nuevo en todo el tiempo durante el cual los asientos antiguos puedan ser trasladados al Registro moderno.

Igualmente parece lógico que los mismos títulos que pudieran producir el asiento en los Oficios sirvieran para provocar la inscripción primera en el Registro nuevo, ya que, en realidad, ésta no es más que aquel último asiento, no practicado en los Oficios, sino en el Registro nuevo por razones especiales.

Habría, por lo tanto, que determinar si en los Oficios se inscribían documentos públicos únicamente, o se admitían también documentos privados.

La Pragmática de 1768, que organiza los Oficios de Hipotecas, impone la escritura pública para la toma de razón de los actos o contratos sujetos a registro; y otro tanto ordena la Real cédula de 10 de Marzo de 1778.

Pero, como afirma D. Benvenido Oliver en su obra (página 597), por una costumbre muy generalizada en la Península, que en ciertos casos pudo ser contra ley, y a la que prestó gran apoyo la interpretación dada a la ley de Ordenamiento de Alcalá, siendo más tarde sancionada por los Poderes públicos en la esfera administrativa, los actos de transmisión del dominio de las fincas y derechos reales de escasa o mediana cuantía se hacían constar por medio de escrituras privadas. Y cita, en apoyo de la afirmación: «El Real decreto que creó el impuesto conocido con el nombre Derecho de Hipotecas, al disponer que debía tomarse razón en los Oficios de Hipotecas de todo acto o contrato relativo a bienes inmuebles otorgado desde 1 de Enero de 1830, *pública o privadamente*; el Real decreto de 23 de Mayo de 1845; el de 19 de Agosto de 1853, y, por último, la Real orden de 18 de Octubre

de 1855, al declarar admisibles a registro todos los documentos privados, cualquiera que fuese la época en que se hubiesen otorgado, por cuanto esta circunstancia no alteraba su valor en juicio.»

Añadiremos la circular de 18 de Julio de 1849, que admite la documentación privada, exigiendo la escritura pública sólo cuando los actos y contratos la precisen para hacer fe en juicio; y a título de curiosidad, la Orden de 23 de Junio de 1862, que afirma que «la Audiencia es la autoridad competente para declarar qué clase de documentos exigen necesariamente para hacer fe en juicio el otorgamiento de la escritura.

Resulta evidente que debieron haberse admitido los documentos privados, tanto como los públicos, para la inscripción primera del Registro nuevo.

La Ley y el Reglamento nada dicen sobre este punto; sin embargo, los juristas de la época consideraron imprescindible la titulación auténtica, fundándose en que la nueva Ley la exigía para las inscripciones del Registro nuevo, y en que aquellos títulos antiguos surten los mismos efectos—decían—que los que la Ley atribuye a los actos y contratos otorgados con posterioridad a su publicación.

Esta opinión queda corroborada en las Resoluciones de 16 de Enero y 21 de Mayo de 1863, que rechazan la inscripción de documentos privados de fecha anterior; y en la de 17 de Agosto del mismo año, que ordena que si el documento privado produjo inscripción en los libros antiguos, debe trasladarse el asiento al Registro moderno, sin que para ello—según la Resolución de 13 de Enero de 1863—sea precisa la conversión del documento privado en escritura pública.

Véase cómo fué desviada y desconocida la argumentación que expusimos en pro de la documentación privada, como corolario de la admisión de la anterior a 1863.

Equivocado el razonamiento, desviada por otros cauces la argumentación, se aplicó nuevamente, concretándola sobre la documentación pública, única admitida; reprochando su admisión, puesto que cabía que en ella no hubiera más justificación del dominio del transmitente que su simple manifestación, posiblemente falsa, olvidando seguramente, al objetar así, que en los Oficios de Hipotecas, base del Registro moderno, se inscribían toda clase

-de documentos por el mero hecho de su presentación, los válidos como los nulos, y aun los contradictorios de otros asientos.

Cierto que parece ofrecer poca garantía la inscripción primera de estos documentos antiguos—y mucho menos todavía los privados que los públicos—para el propósito de «asentar sobre sólidas bases la propiedad territorial»; pero no es menos cierto que la objeción debe extenderse al sistema total, que se basa en los asientos de los Oficios; y admitidos éstos como base del moderno Registro, no hay razón para excluir la titulación anterior, sea pública o sea privada, que provocaba aquellos mismos asientos.

Pero, por otra parte, no es posible olvidar que el Registro de la Propiedad, como medio de prueba, pretende evitar toda controversia y prueba judicial de la propiedad científicamente, y la exigencia de esta prueba y posible controversia, como requisito de la primera inscripción de todos y de cada uno de los derechos inscribibles, originaría tal vez un remedio peor que la enfermedad.

Queda en este punto y hora fallado el problema debatido en los términos que se deducen de la siguiente conclusión legal: no será precisa una prueba plena, judicial y universal del derecho que se inscribe por primera vez, y en su sustitución se admite la titulación pública, al efecto de provocar una inscripción primera, entendiendo por inscripción primera la producida por la titulación anterior a 1863 (inscrita en los libros antiguos y trasladada a los modernos o no inscrita en los mismos).

Y nos atreveríamos a completar la idea por nuestra cuenta, añadiendo: si la inscripción primera, que en esta forma impura se hace, queda privada de la presunción *juris et de jure* de veracidad, pierden gran parte de su fuerza los argumentos empleados para rechazarla.

C) *Informaciones de posesión de bienes adquiridos antes del año 1863.*

Originan inscripciones primeras y proceden en defecto de asientos antiguos y de títulos auténticos anteriores (artículos 397 y siguientes).

Ahora bien: siempre que se pretendiera inscribir un título de dominio posterior a 1863, o de derecho real anterior o posterior a tal fecha, era preciso que previamente se practicara la inscripción anterior a 1863—inscripción primera—en alguna de las for-

mas expresadas; se hacía así, en cierto modo, obligatoria esta inscripción, puesto que sin ella no podía hacerse la derivada. Y claro está que en estos casos coincidían en el Registro ambas inscripciones: primera y derivada.

Pero se permitió también la inscripción primera de dominio en el Registro moderno, por sí sola, sin que fuera seguida de la derivada, siendo, por lo tanto, voluntaria tanto respecto de la traslación de los asientos de Oficios como de los títulos anteriores, ya que no se impuso su inscripción forzosa.

Esta concepción legal quedó concretada netamente en el artículo 20: «También será causa bastante para suspender o denegar la inscripción la de no hallarse anteriormente inscrito el dominio o derecho de que se trate a favor de la persona que lo transfiera o grave.

Para subsanar esta falta deberá hacerse previamente y en cualquier tiempo la inscripción omitida mediante la presentación del título correspondiente, y en su defecto, conforme a lo prevenido en los artículos 397 y 410 de esta ley.»

Resulta así que estamos en presencia de un tipo especial de inscripción—primera—, de la que únicamente sabemos que en ella no puede producirse el proceso fenomenal que se produce en las derivadas—certeza e inatacabilidad de su contenido, en cuanto haya sido derivada de una inscripción anterior—. Y tendremos que preguntar seguidamente: ¿cuáles son los efectos que la inscripción primera produce, *respecto de su titular*, en referencia a los derechos inscritos?

Como insinuamos anteriormente, optamos por suspender la contestación a esta pregunta, que, referida a este período, se confunde y oscurece por otros problemas que se entrecruzan, a saber: valor de los asientos de las Contadurías no trasladados, irretroactividad de la ley, período transitorio, implantación parcial, aplazamientos, cargas ocultas, etc., etc.

Y, como una vez desvanecidos estos problemas, se plantea nuevamente la cuestión en la Ley de 1909 puramente, en su integridad, consideramos preferible reproducir la pregunta cuando examinemos dicha Ley.

LEY HIPOTECARIA DE 1869

Pronto se hicieron notar los efectos de la prohibición de inscribir los documentos privados anteriores a 1863: quedó, en primer término, imposibilitada la incorporación al Registro nuevo de gran parte de la propiedad nacional, y en segundo término, se produjo, injustamente, a sus titulares el perjuicio de impedir el registro de sus derechos, que antes podían lograr, siquiera fuera en los Oficios de Hipotecas.

La Ley de 1869 ideó un doble procedimiento para convertir estos documentos en auténticos, y, con ello, lograr su inscripción: el primero consistía en la ratificación del documento privado ante el Registrador o el Juez municipal (artículos 405 y 406), y el segundo, en la publicación y notificación del mismo (artículo 407).

Y, sumando este nuevo tipo de primera inscripción a los admitidos por la legislación anterior, resultan los siguientes:

1.º Último asiento de dominio trasladado de los Oficios.

2.º Provocada por documentos públicos anteriores a 1863.

3.º Informaciones de posesión adquirida antes de la misma fecha; y

4.º Provocada por documentos privados elevados a auténticos.

Y añadiremos un quinto, creado también por esta ley: expedientes de dominio.

Todas pueden existir por sí solas, antes que de ellas se derive otra.

Aplazaremos el examen de los efectos de las mismas, porque subsisten las razones que nos movieron a hacerlo en la Ley anterior, agravadas ahora por la contradicción del artículo 307 del Reglamento anterior, expresivo de que los asientos antiguos no trasladados al Registro moderno surtirían los mismos efectos que las inscripciones de éste, y el artículo 411 de la Ley de 1869, expresivo de que si no se trasladan producirán los efectos que les correspondan con arreglo a la legislación vigente antes de 1.º de Enero de 1863.

Pero, además, la Ley que examinamos contiene una innovación fundamental. Su artículo 20 dice: «El no hallarse inscrito el dominio de un bien inmueble o derecho real a favor de la persona

que lo transfiere o grave, sin estar tampoco a favor de otra, no será motivo suficiente para suspender la inscripción o anotación preventiva si del título presentado, o de otro documento fehaciente, resulta probado que aquella persona adquirió el referido dominio antes del día 1.º de Enero de 1863; pero en el asiento solicitado se expresarán las circunstancias esenciales de tal adquisición, tomándolas de los documentos necesarios al efecto.»

Su significación y alcance, a nuestro juicio, es el siguiente: la Ley anterior exigía, como requisito necesario para inscribir un título posterior a 1863—inscripción derivada—, la inscripción del título de adquisición anterior al 63—inscripción especial o primera—; considera la nueva Ley que esta inscripción primera del título anterior puede ser sustituida por una *mención o inscripción de circunstancias del mismo*, que sin constituir asiento especial, es parte de la inscripción del título posterior a 1863. O sea, que la inscripción primera deja de existir, no se practica, reemplazada por esa mención, y la inscripción derivada que antes era segunda, es ahora el primer asiento del Registro. Mejor diríamos que en un solo asiento o inscripción hay el embrión de la inscripción primera—mención del título antiguo—y una inscripción derivada—título posterior—, pudiendo así tener aplicación el juego del sistema hipotecario moderno, a saber: certeza e inatacabilidad de la inscripción derivada—título posterior—en cuanto se ha fundado en el contenido de la inscripción anterior—título antiguo mencionado—; y la aparente anomalía de la figura quedará comprendida si recordamos que esta mención no es más que la sustitución de una inscripción que pudo hacerse en el Registro antiguo a su debido tiempo, y ser trasladado luego al moderno con el carácter de inscripción primera del mismo. Y que también debido a ese motivo se admitió por sí solo como productor de una inscripción primera en dicho Registro moderno, siendo documento público, por la Ley de 1861; y que, siendo privado, pudo producir también inscripción primera en el Registro, reuniendo las condiciones de autenticidad de los artículos 405, 406 y 407 de la Ley de 1869.

La conclusión parece imponerse: si es ese el espíritu del artículo 20, los documentos privados, con los requisitos del artículo 407, deberán ser aptos para provocar la mención en que se basa

la inscripción del artículo 20—posterior a 1863—y en consecuencia, les daremos entrada bajo la frase «documentos fehacientes» que emplea.

Este examen nos prueba que nos hallamos todavía en el período de traslación o paso del estado jurídico anterior al nuevo, con el acarreo de los títulos antiguos y la sombra imponente de los Oficios de Hipotecas.

Tanto es así, que la ley no nos dice los efectos de esa inscripción mixta de primera y derivada, ni si produce la presunción *juris et de jure* de ser cierto el contenido de la mención previa o título anterior, en beneficio del inscribiente que en dicho título se fundó, ni da respuesta a las suposiciones que acabamos de hacer.

LEY HIPOTECARIA DE 1909

Sitúa la cuestión en el punto deseado.

1.º Asientos de las Contadurías de Hipotecas. En adelante, pasados cinco o dos años, según sean de dominio o de derechos reales, no podrán ser trasladados al Registro, quedando así terminada la proyección del sistema registral antiguo sobre el moderno.

Prescindiremos del examen de esta clase de inscripciones primeras, de vida corta, suponiendo que todas habrán originado inscripciones derivadas, tras las que actúa íntegramente la ley nueva. Respecto de las que no hayan producido inscripción derivada, su efecto sigue siendo dudoso, pese a la desaparición de los artículos 411 de la ley de 1869 y el 317 del Reglamento.

2.º Informaciones de posesión y de dominio. Producen inscripciones primeras, cuyos efectos, mejor o peor expuestos, se establecen con carácter especial. Pueden practicarse tanto de derechos anteriores como posteriores a la Ley, convirtiéndose así en un medio permanente de inscripciones primeras, que le aleja de todo contacto con el sistema antiguo, concretado a las adquisiciones antiguas. (D. 10 Febrero 1875.)

3.º Incripción primera de títulos anteriores a 1863. Se prescinde de ella en la Ley nueva. No se reconoce, desaparece, tanto la de documentos públicos como la de privados de la Ley del 69.

Se forma de tal modo una doctrina clara : ha quedado cerrado el período de arrastre de asientos y títulos del viejo al nuevo Registro, y con él, la proyección de aquél sobre éste.

Rige ahora un sistema nuevo, limpio y claro, en el que no habrá más inscripciones primeras que las informaciones de posesión y los expedientes de dominio, en que la presunción de veracidad se justifica cumplidamente con mayor rigor que se justificaba tratándose de los asientos trasladados de los Oficios.

Pero esta doctrina se rompe, en cierto modo, con el artículo 20, que dice : «No obstante, podrán inscribirse sin dicho requisito los documentos otorgados por personas que hubieren adquirido el derecho sobre los mismos bienes con anterioridad al 1.º de Enero de 1909, siempre que justifique su adquisición con documentos 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, tomándolas 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 fueron hechas.»

JOSÉ URIARTE BERASÁTEGUI,

Notario